



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2020 – 31/12 2020

**BRF ÄNGDALAPLAN 51**



Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

Styrelsen för Brf Ängdalaplan 51 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar och hyra ut lokaler och parkeringsplatser för att främja föreningens ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1951 på fastigheten Ängdala 1 som föreningen innehar med äganderätt. 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:

Ro k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1	10	347
2	14	831
3	24	1816
4	9	758

Lokaler,  
hyreslokaler 16 470  
Garage 30  
Parkeringsplatser 9

Total lägenhetsyta 3752 kvm

Total lokalyta 470 kvm.

Lägenheternas medelyta 66 kvm

Föreningen har per 201231 8 lägenheter med hyresrätt

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2020. Närvarande var 16 röstberättigade medlemmar.

Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande Agnes Norén  
Vice ordförande Johanna Olsén  
Sekreterare Joel Edwards till december 2020, därefter Paul Johansson  
Ledamot Joel Edwards  
Ledamot Torben Beck Johansson  
Ledamot Helena Andersson

Suppleant Paul Johansson  
Suppleant Sebastian Bernswall

### **Firmatecknare (två i föreningen)**

Johanna Olsen, Joel Edwards, Helena Andersson, Agnes Norén, Torben Beck Johansson

### **Revisorer**

BoRevision AB valdes till revisorer.

### **Valberedning**

Guiliana Widerström Marchesi och Malena Möller

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört ett omfattande reliningarbete. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2021

- Relingen (pågår fortfarande under de första månaderna av året)
- Byte av värmepump
- Byte av ventiler till radiatorer
- Renovering av yta på stödmurar

2022

Inga större åtgärder planerade än så länge.

2023

Inga större åtgärder planerade än så länge.

2024

- Byte av ventiler till Kv-, Vv- och Vvc-ledning
- Underhåll av belysningspollare, stål stolpe inklusive armatur
- Målning av smidesstaket och smidesräcke

Planerade åtgärder ska finansieras med att utnyttja likvida medel från vår yttre fond. Reliningen finansieras dock med lån.

## Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 734 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020/2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 7 % och styrelsenbeslöt att höja årsavgifterna fr o m 20200401.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika stora höjningar enskilda år. 2021 höjs däremot avgiften med 7 % på grund av renoveringskostnader i samband med reliningarbetet som utförts åren 2020/2021 samt att styrelsen vill öka amorteringstakten och på sikt sänka föreningens räntekostnader. Enligt nuvarande styrelse behöver avgifterna kommande år fortsätta höjas, dock inte med samma omfattning som 2021.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 361 308 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 tkr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 198 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. Det ska noteras att styrelsen har beslutat att byta redovisningsregler från systemet K2 till K3, därför har avskrivningarna i år ökat.

Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser 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.

## Extrastämma

Extra föreningsstämma hölls den 19 oktober, vari nio röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade följande:

- att förtydliga föreningens stadgar § 9 med att årsredovisningen ska överlämnas till revisorerna senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma,
- att ändra föreningens stadgar § 11 angående när kallelse ska utfärdas till ordinarie och extra föreningsstämma,
- att godkänna att upplåta vindsutrymmen som inte nyttjas av föreningen eller medlemmar till innehavare av vindslägenheter, vid intresse av renovering av vindslägenheten, och
- att godkänna att upplåta ytterligare uteplatsytor till lägenheter med uteplats, vid intresse av utvidgning av uteplatsytan.

## Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning

Joel Edwards och Torben Beck Johansson är sedan januari 2021 inte längre medlemmar i föreningen men sitter med i styrelsen som sakkunniga.

Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

### **Medlemsinformation**

Under året har 12 lägenhetsöverlåtelser skett.

Vid årets utgång hade föreningen 73 medlemmar (70 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 579	3 505	3 404	3 249	2 135
Rörelsens kostnader	-3 234	-2 559	-3 505	-2 323	-1 792
Finansiella poster, netto	-1 285	-1 217	-1 190	-1 280	-1 102
Årets resultat	-940	-270	-1 291	-354	-759
Likvida medel & fin placeringar	6 705	1 540	529	1 254	2 800
Skulder till kreditinstitut	79 361	72 761	73 622	74 895	79 595
Fond för yttre underhåll	2 898	2 390	576	879	106
Balansomslutning	142 739	134 384	134 169	135 600	137 857
Fastigheternas taxeringsvärde	75 063	75 063	71 888	71 888	71 888
Soliditet %	43	45	45	44	42
Räntekostnad kr/kvm	311	289	285	306	264
Låneskuld kr/kvm	19 146	17 316	17 604	17 909	19 033
Avgift kr/kvm	734	727	693	663	422

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	61 623 602	1 773 732	2 390 169	-4 794 350	-270 779	<b>60 722 374</b>
Ökning 2020	1 496 793					<b>1 496 793</b>
Disposition av föregående års resultat:				-270 779	270 779	<b>0</b>
Avsättning yttre fond 2020			589 000	-589 000		<b>0</b>
I anspråkstagande av fond			-80 403	80 403		<b>0</b>
Årets resultat					-940 502	<b>-940 502</b>
	<b>63 120 395</b>	<b>1 773 732</b>	<b>2 898 766</b>	<b>-5 573 726</b>	<b>-940 502</b>	<b>61 278 665</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 573 726
årets förlust	-940 502
	<b>-6 514 228</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-6 514 228
	<b>-6 514 228</b>

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





Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 513 625	3 334 356
Övriga intäkter	3	65 680	171 187
		<b>3 579 305</b>	<b>3 505 543</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-42 155	-295 299
Planerat underhåll	5	-80 403	-11 188
Driftskostnader	6	-1 195 473	-1 121 800
Övriga kostnader	7	-272 394	-255 502
Personalkostnader	8	-122 221	-117 150
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 522 048	-758 300
		<b>-3 234 694</b>	<b>-2 559 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>344 611</b>	<b>946 304</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 851	1 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 288 964	-1 218 428
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-940 502</b>	<b>-270 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-940 502</b>	<b>-270 779</b>

Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	131 259 663	132 781 711
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	4 716 314	5 344
		<b>135 975 977</b>	<b>132 787 055</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>135 975 977</b>	<b>132 787 055</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 943	2 329
Övriga fordringar	11	5 323 983	1 532 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 835	53 872
		<b>5 381 761</b>	<b>1 588 235</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 381 926	8 883
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 763 687</b>	<b>1 597 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>142 739 664</b>	<b>134 384 173</b>

Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 120 395	61 623 602
Uppåtelseavgifter		1 773 732	1 773 732
Fond för yttre underhåll		2 898 766	2 390 169
		<b>67 792 893</b>	<b>65 787 503</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Ansamlad förlust		-5 573 726	-4 794 350
Årets resultat		-940 502	-270 779
		<b>-6 514 228</b>	<b>-5 065 129</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 278 665</b>	<b>60 722 374</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13 14, 15	51 161 308	58 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>51 161 308</b>	<b>58 600 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	28 200 000	14 161 308
Förskott från kunder		20 700	0
Leverantörsskulder		102 576	158 349
Aktuella skatteskulder		201 202	194 208
Övriga skulder		5 703	4 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 769 510	543 854
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 299 691</b>	<b>15 061 799</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>142 739 664</b>	<b>134 384 173</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-940 502	-270 779
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 522 048	758 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>581 546</b>	<b>487 521</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 462	44 056
Förändring av kortfristiga skulder		1 199 201	-1 034 403
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 779 285</b>	<b>-502 826</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 710 970	-5 344
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-4 710 970</b>	<b>-5 344</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		7 000 000	0
Amortering av lån		-400 000	0
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter		1 496 793	1 520 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 096 793</b>	<b>1 520 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>5 165 108</b>	<b>1 011 830</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 540 606	528 776
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 705 714</b>	<b>1 540 606</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Byte av redovisningsprincip

Föreningen har under året övergått från K2-regelverket till K3-regelverket, då detta ger en mer rättvisande bild gällande den ekonomiska livslängden samt det ekonomiska värdet på föreningens fastighet.

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

#### 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.

#### 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 2020.

#### Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 60 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,67 %

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

#### Övrigt

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter	1 161 355	1 052 760
Årsavgifter bostäder	2 352 270	2 281 596
	<b>3 513 625</b>	<b>3 334 356</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Kabel TV	8 500	8 925
Överlåtelseavgift	13 013	15 119
Pantförskrivningsavgift	3 776	5 550
Övriga intäkter	40 390	141 593
Öresutjämning	1	
	<b>65 680</b>	<b>171 187</b>

## Not 4 Reparationer

	2020	2019
Löpande underhåll	0	48 228
Material i löpande underhåll	9 138	7 638
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	13 541	0
Löpande underhåll tvättutrustning	2 124	1 062
Löpande underhåll av installationer	2 653	0
Löpande underhåll Va/sanitet	0	22 416
Löpande underhåll värme	0	13 218
Löpande underhåll el	531	10 000
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	-1 608	3 003
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	1 062	0
Löpande underhåll av markytor	9 475	6 217
Skadegörelse	2 224	1 512
Försäkringsskador	3 015	182 005
	<b>42 155</b>	<b>295 299</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll Va/Sanitet	0	1 188
Periodiskt underhåll ventilation	43 763	0
Periodiskt underhåll huskropp utvändigt	0	10 000
Periodiskt underhåll markytor	36 640	0
	<b>80 403</b>	<b>11 188</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2020	2019
Elavg för drivkraft och belysning	73 582	85 302
Uppvärmning	446 795	440 717
Vatten	164 038	140 194
Renhållning	59 284	63 265
Lokalvård och fastighetsskötsel	218 775	182 710
Övriga avgifter	130 916	111 674
Fastighetsskatt	102 083	97 938
	<b>1 195 473</b>	<b>1 121 800</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020	2019
Revisionsarvoden - extern revisor	12 800	12 700
Administrativ förvaltning	94 161	89 373
Övriga kostnader	165 433	153 429
	<b>272 394</b>	<b>255 502</b>

### Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2020	2019
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	93 000	91 000
	<b>93 000</b>	<b>91 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 221	26 150
	<b>29 221</b>	<b>26 150</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>122 221</b>	<b>117 150</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-3 033 200	-2 274 900
Årets avskrivningar	-1 522 048	-758 300
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 555 248</b>	<b>-3 033 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 440 743</b>	<b>87 962 791</b>
Taxeringsvärden byggnader	38 063 000	38 063 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	<b>75 063 000</b>	<b>75 063 000</b>
Bokfört värde byggnader	86 440 743	87 962 791
Bokfört värde mark	44 818 920	44 818 920
	<b>131 259 663</b>	<b>132 781 711</b>

### Not 10 Pågående byggnation

Avser påbörjat projekt relining som beräknas vara klart under 2021 med en beräknad total kostnad på ca 6 700 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 344	
Uppstartskostnad projekt relining		5 344
Årets kostnad för projekt relining	4 710 970	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 716 314</b>	<b>5 344</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 716 314</b>	<b>5 344</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga fordringar	196	311
Avräkningskonto HSB Malmö	5 323 787	1 531 723
	<b>5 323 983</b>	<b>1 532 034</b>



### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övr förutb kostn, uppl int	51 835	53 872
	<b>51 835</b>	<b>53 872</b>

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	83 100 000	83 100 000
	<b>83 100 000</b>	<b>83 100 000</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

28 200 000 kr av föreningens lån 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 400 000 kr.

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	28 200 000	14 161 308
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	51 161 308	58 600 000
	<b>79 361 308</b>	<b>72 761 308</b>

### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 196029	1,59	2022-03-30	30 000 000	30 000 000
Stadshypotek 340861	1,47	2023-04-30	13 273 808	13 273 808
Stadshypotek 376375	1,42	2023-09-30	7 000 000	0
Stadshypotek 90760	2,12	2021-03-30	28 200 000	28 600 000
Stadshypotek 268414	1,47	2023-04-30	887 500	887 500
			<b>79 361 308</b>	<b>72 761 308</b>

Brf Ängdalaplan 51  
Org.nr 769623-9321

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	279 378	242 402
Upplupna räntekostnader-lån	235 372	208 168
Övriga upplupna kostnader	1 254 761	93 284
Öresutjämnning	-1	
	<b>1 769 510</b>	<b>543 854</b>

Malmö 2021- -

Agnes Norén  
Ordförande

Johanna Olsen

Helena Andersson

Joel Edwards

Torben Beck Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -

Revisor från BoRevision i Sverige AB  
vilken är vald av föreningen

## 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 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 2020 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsssed 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.

## 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 Ängdalaplan 51 för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

- 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, 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2020 utsågs BoRevision AB till revisor. Undertecknad revisor är därmed inte vald vid namn på stämman.

Malmö

Digitalt signerad av

Mohammed Daabas  
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 förpliktelse 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**

Förpliktelse – 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.