



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2016 – 31/12 2016

**BRF ÄNGDALAPLAN 51**



## KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Ängdalaplan 51 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 17 maj 2017

---

## DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängden
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
6. Fråga om kallelse behörigen skett
7. Styrelsens årsredovisning
8. Revisorernas berättelse
9. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
11. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
13. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
14. Val av styrelseledamöter och eventuella suppleanter
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Avslutning
18. Övriga frågor



## ÅRSREDOVISNING

### Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Org nr 769623 - 9321

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2016-01-01 - 2016-12-31**

föreningens 1:a verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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 adresser är Korsörvägen 20, 22 A-B, Pilåkersvägen 5 A-C och Ängdalavägen 27, 217 47 Malmö.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta 470 m<sup>2</sup>.

Lägenheternas medelyta 66 m<sup>2</sup>.

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2/6 2016 och närvarande var 19 röstberättigade medlemmar samt 0 med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

|                 |                                        |
|-----------------|----------------------------------------|
| Ordförande      | Yasser Shabbir                         |
| Vice ordförande | Håkan Andersson                        |
| Sekreterare     | Ulrika Lindkvist (Avgått under period) |
| Ledamot         | Tobias Nilsson                         |
| Ledamot         | Ronny Thorn                            |
| Suppleant       | Jim Håkansson                          |
| Suppleant       | Samaneh Amanipour                      |

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Föreningens firmatecknare har varit två ledamöter i förening enligt följande ordning, Yasser Shabbir, Ronny Thorn, Tobias Nilsson, Håkan Andersson.

Revisor har varit BoRevision AB.

Valberedning har varit Stéphanie Lameri.

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Efter räkenskapsåret har det hållits 2 stycken extrastämmor, den 12 januari 2017 och 13 februari 2017 för att klubba igenom nytt namn för föreningen och de nya stadgarna.

Bostadsrättsföreningen har nu ändrat namn från Brf Ängdala 1 till Brf Ängdalaplan 51.

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

#### **2017**

- Renovering av brister på sockel
- Byte av radiatorventiler, injustering av värme
- Byte av Serviceledningar, gata till vattenmätarna.
- Ny utrustning i värmecentralen inkl. renovering av väggar, golv och tak
- Justering av dagvattenledning och rensning av oljeavskiljaren i garaget.

#### **2018**

- Spolning och filmning av avloppen

#### **2019**

- Åtgärder på ventilationskanaler, "foder/insatsrör"
- Renovering/Omfogning skorstenar
- Tvätt och torkutrustning

5

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med upptagande av nya lån, utnyttja medel från bostadsrättsförsäljningar samt yttre fond.  
Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 663 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-07-01

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att skapa goda förutsättningar i föreningen samt undvika stora höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 79 594 724 kr. Under året har föreningen amorterat 3 892 985 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 20 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.

Årets resultat uppvisar ett underskott om 758 504 kr.

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 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.

Väsentliga förändringar i styrelsens sammansättning:  
Ulrika Lindkvist har av sagt sig uppdraget som styrelseledamot.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 62 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

5

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.

## 1-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

|                                  | 2016    |
|----------------------------------|---------|
| Nettoomsättning                  | 2 135   |
| Rörelsens kostnader              | -1 791  |
| Finansiella poster, netto        | -1 102  |
| Årets resultat                   | -758    |
| Likvida medel & fin. placeringar | 2 799   |
| Skulder till kreditinstitut      | 79 595  |
| Fond för yttre underhåll         | 106     |
| Balansomslutning                 | 137 857 |
| Soliditet %                      | 42%     |
| Räntekostnad/kr/kvm              | 259     |
| Låneskuld/kr/kvm                 | 19 230  |
| Avgift per kvm/kr                | 516     |

## Eget kapital

|                                      | Insatser   | Upplåtelseavg. | Underh.fond | Bal. resultat | Årets res. |
|--------------------------------------|------------|----------------|-------------|---------------|------------|
| Belopp vid årets ingång              |            |                |             |               |            |
| Under året erlagda insatser          | 57 728 201 | 519 133        |             |               |            |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut         |            |                |             |               |            |
| Avsättning under året enligt UH-plan |            |                | 105 550     | -105 550      |            |
| Årets uttag från UH-fond             |            |                |             |               |            |
| Årets resultat                       |            |                |             |               | -758 504   |
| Belopp vid årets utgång              | 57 728 201 | 519 133        | 105 550     | -105 550      | -758 504   |



Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                  |                 |
|------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Årets resultat                                                   | -758 504        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan | -105 550        |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                            | <b>-864 054</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>-864 054</b> |
|-------------------------|-----------------|

3



| <b>Resultaträkning</b>                                  | <b>Not</b> | <b>2016-01-01<br/>2016-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------|------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                  |            |                                  |
| Nettoomsättning                                         | 2          | 2 135 282                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                            |            | <b>2 135 282</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                 |            |                                  |
| Drifts- och underhållskostnader                         | 3          | -783 219                         |
| Övriga externa kostnader                                | 4          | -133 929                         |
| Personalkostnader och arvoden                           | 5          | -116 438                         |
| Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar |            | -758 300                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                           |            | <b>-1 791 886</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                  |            | <b>343 396</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                               |            |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter        | 6          | 1 080                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter              | 7          | -1 102 980                       |
| <b>Summa finansiella poster</b>                         |            | <b>-1 101 900</b>                |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                |            | <b>-758 504</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                   |            | <b>-758 504</b>                  |

S

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

|                                               |   |                    |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 8 | 135 056 611        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>135 056 611</b> |

|                                    |  |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>135 056 611</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

|                                           |   |                  |
|-------------------------------------------|---|------------------|
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar |   | 1 253            |
| Övriga fordringar                         | 9 | 1 184 673        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>      |   | <b>1 185 926</b> |

***Kassa och bank***

|                |    |           |
|----------------|----|-----------|
| Kassa och bank | 10 | 1 614 857 |
|----------------|----|-----------|

|                                    |  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>2 800 783</b> |
|------------------------------------|--|------------------|

|                         |  |                    |
|-------------------------|--|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>137 857 394</b> |
|-------------------------|--|--------------------|

5

| <b>Balansräkning</b> | <b>Not</b> | <b>2016-12-31</b> |
|----------------------|------------|-------------------|
|----------------------|------------|-------------------|

---

## **Eget kapital och skulder**

|                                          |           |                    |
|------------------------------------------|-----------|--------------------|
| <b>Eget kapital</b>                      | <b>11</b> |                    |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>        |           |                    |
| Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter   |           | 58 247 334         |
| Fond för yttre underhåll                 |           | 105 550            |
| Summa bundet eget kapital                |           | 58 352 884         |
| <i><b>Fritt Eget Kapital</b></i>         |           |                    |
| Balanserat resultat                      |           | -105 550           |
| Årets resultat                           |           | -758 504           |
| Summa fritt eget kapital                 |           | -864 054           |
| <b>Summa eget kapital</b>                |           | <b>57 488 830</b>  |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>       |           |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut       | 12        | 79 194 724         |
| Summa långfristiga skulder               |           | 79 194 724         |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>       |           |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut       | 12        | 400 000            |
| Leverantörsskulder                       |           | 93 513             |
| Skatteskulder                            |           | 73 563             |
| Övriga skulder                           | 13        | 20 423             |
| Uppl kostnader och förutbetalda intäkter | 14        | 586 340            |
| Summa kortfristiga skulder               |           | 1 173 839          |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |           | <b>137 857 394</b> |

---

5

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad

%

0,83

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och inspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 268 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

#### Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

## Noter till resultaträkningen

|              |                                                        |                    |
|--------------|--------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                 | <b><u>2016</u></b> |
|              | Årsavgifter bostäder                                   | 1 266 895          |
|              | Årsavgifter lokaler                                    | 849 997            |
|              | Kabel TV                                               | 10 071             |
|              | Överlåtelseavgifter                                    | 7 756              |
|              | Pantavgifter                                           | 443                |
|              | Övrigt                                                 | 120                |
|              | <b>Brutto</b>                                          | <b>2 135 282</b>   |
|              | <b>Summa</b>                                           | <b>2 135 282</b>   |
| <b>Not 3</b> | <b>Drifts- &amp; underhållskostnader</b>               | <b><u>2016</u></b> |
|              | Fastighetsskötsel och städning                         | 115 300            |
|              | Löpande underhåll/Reparationer                         | 138 531            |
|              | Uppvärmning                                            | 199 839            |
|              | El                                                     | 57 602             |
|              | Vatten                                                 | 96 820             |
|              | Sophämtning                                            | 48 160             |
|              | Övriga avgifter                                        | 53 404             |
|              | Fastighetsavgift/fastighetsskatt                       | 73 563             |
|              | <b>Summa</b>                                           | <b>783 219</b>     |
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>                        | <b><u>2016</u></b> |
|              | Förvaltningskostnader                                  | 55 836             |
|              | Revisionskostnader externa                             | 8 538              |
|              | Övriga kostnader                                       | 69 555             |
|              | <b>Summa</b>                                           | <b>133 929</b>     |
| <b>Not 5</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                   | <b><u>2016</u></b> |
|              | <u>Arvoden till förbundsvalda</u>                      |                    |
|              | Styrelsearvode enligt stämmobeslut                     | 88 600             |
|              | Sociala kostnader                                      | 27 838             |
|              | <b>Summa</b>                                           | <b>116 438</b>     |
| <b>Not 6</b> | <b>Övriga räntetäckter och liknande resultatposter</b> | <b><u>2016</u></b> |
|              | Övriga räntetäckter                                    | 1 080              |
|              |                                                        | <b>1 080</b>       |
| <b>Not 7</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>      | <b><u>2016</u></b> |
|              | Räntekostnader för skulder till kreditinstitut         | 1 102 980          |
|              |                                                        | <b>1 102 980</b>   |

## Noter till balansräkningen

### Not 8 Byggnader och mark

**2016-12-31**

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Malmö Ängdala i. Värdeår 1951.

#### Byggnader

|                                                  |            |
|--------------------------------------------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 90 995 991 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 90 995 991 |

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Ingående avskrivningar              | 0        |
| Årets avskrivningar                 | -758 300 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -758 300 |

**Utgående redovisat värde byggnader** **90 237 691**

Mark **44 818 920**

**Utgående redovisat värde byggnader och Mark** **135 056 611**

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 71 888 000 kr.

| Hus typ         | Byggnader  | Mark       | Totalt     |
|-----------------|------------|------------|------------|
| Bostäder/småhus | 42 888 000 | 29 000 000 | 71 888 000 |
|                 | 42 888 000 | 29 000 000 | 71 888 000 |

### Not 9 Övriga fordringar

**2016-12-31**

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Avräkningskonto förvaltare | 1 184 673        |
| <b>Summa</b>               | <b>1 184 673</b> |

### Not 10 Kassa och bank

**2016-12-31**

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Handelsbanken | 1 614 857        |
| <b>Summa</b>  | <b>1 614 857</b> |

### Not 11 Eget kapital

|                                      | Insatser          | Upplåtelseavg. | Underh.fond    | Bal. resultat   | Årets res.      |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång              |                   |                |                |                 |                 |
| Under året erlagda insatser          | 57 728 201        | 519 133        |                |                 |                 |
| Vinstdisp. enl. stämmobeslut         |                   |                |                |                 |                 |
| Avsättning under året enligt UH-plan |                   |                | 105 550        | -105 550        |                 |
| Årets utlag från UH-fond             |                   |                |                |                 |                 |
| Årets resultat                       |                   |                |                |                 | -758 504        |
| Belopp vid årets utgång              | <b>57 728 201</b> | <b>519 133</b> | <b>105 550</b> | <b>-105 550</b> | <b>-758 504</b> |



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

**2016-12-31**

| Långivare     | Räntesats | Ränteländring | Lånets löptid |                   |
|---------------|-----------|---------------|---------------|-------------------|
| Handelsbanken | 2,45%     | 2017-05-01    | 2017-05-01    | 4 794 724         |
| Handelsbanken | 0,90%     | 2017-04-21    | 2017-04-21    | 15 000 000        |
| Stadshypotek  | 1,60%     | 2018-03-30    | 2018-03-30    | 30 000 000        |
| Stadshypotek  | 2,12%     | 2021-03-30    | 2021-03-30    | 29 800 000        |
| <b>Summa</b>  |           |               |               | <b>79 594 724</b> |

Avgår kortfristig del 400 000

Varav långfristig del 79 194 724

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

**2016-12-31**

|                                 |                   |
|---------------------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 83 100 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>83 100 000</b> |

**Not 13 Övriga skulder**

**2016-12-31**

|                         |               |
|-------------------------|---------------|
| Övrig kortfristig skuld | 20 423        |
| <b>Summa</b>            | <b>20 423</b> |

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

**2016-12-31**

|                                                     |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|
| Upplupen extern revision                            | 8 538          |
| Upplupen elkostnad                                  | 7 578          |
| Upplupen värme                                      | 61 832         |
| Upplupen renhållning                                | 1 305          |
| Upplupna räntekostnader                             | 260 263        |
| Förskottsbetalda avgifter/hyror                     | 244 555        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 269          |
| <b>Summa</b>                                        | <b>586 340</b> |

Malmö 29/4 2017

Yasser Shabbir

Tobias Nilsson

Håkan Andersson

Ronny Thorn

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 25 2017

BoRevision

Lars Johansson

## 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 år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

#### 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 år 2016 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 revisionssed 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:

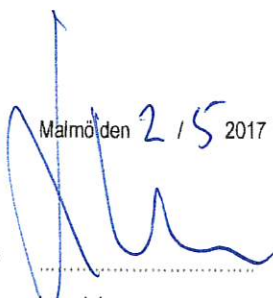
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Malmö den 2 / 5 2017



Lars Johansson  
BoRevision AB

# 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 tjugofemårsperiod. 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.

[illegible]



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.