



ÅRSREDOVISNING

1/1 2017 – 31/12 2017

BRF ÄNGDALAPLAN 51



Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Ängdalaplan 51 kallas härmed till ordinarie föreningsstämma Onsdagen den 30 Maj 2018 kl. 18:00

Lokal: Korsörvägen 22

DAGORDNING

1. Öppnande av stämman
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen.
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter samt rapport om utsedd HSB-ledamot i styrelsen
15. Val av revisor och eventuell suppleant
16. Val av valberedning
17. Val av fullmäktige jämte suppleant till HSB Malmö
18. Inkomna motioner
19. Avslutning
20. Övriga frågor

YS

NS



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769623-9321

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Org nr 769623 - 9321

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

föreningens 2: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. 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). Föreningen har sitt säte i Malmö.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	10	347
2	14	831
3	24	1816
4	9	758
Lokaler, hyresrätt	16	430
Garage	30	
Parkeringsplatser	9	

Total lägenhetsyta 3752 m²

Total lokalyta 430 m².

Lägenheternas medelyta 66 m².

 VS P&A 15



Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2017 och närvarande var 10 röstberättigade medlemmar samt 0 med fullmakt.

Under verksamhetsåret har föreningen haft följande förtroendevalda i styrelsen

Ordförande	Yasser Shabbir
Sekreterare	Samaneh Amanipour (Avgått under period)
Ledamot	Jim Håkansson (Avgått under period)
Ledamot	Ronny Thorn
Ledamot	Håkan Andersson
Suppleant	Johann Olsen

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

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

Revisor har varit från BoRevision AB.

Valberedning har varit Eva Thorn och Joel Edwards.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört en justering av dagvattenledning och rensning av oljeavskiljaren i garaget. Dessutom har en mer genomgående besiktning gjorts av fastigheten och en ny underhållsplan har upprättats.

De närmsta åren planerar styrelsen för följandestörre åtgärder:

2018

- Rensning av avloppsledningar
- Dränering Pilåkersvägen (mot innergård)

2019

- Åtgärder på ventilationskanaler, "foder/insatsrör"
- Byte av ventiler till radiatorer
- Byte av Värmeväxlare
- Renovering/Omfogning skorstenar
- Tvätt och torkutrustning

2020

- Byte av elsystem till lägenheter inkl. stigare
- Byte av elinstallation i trapphus
- Byte av elinstallation i lokaler

De planerade kommande underhållsåtgärderna är bedömda att finansieras med upptagande av nya lån, utnyttja medel från bostadsrättsförsäljningar samt yttre fond.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 769623-9321

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 2017-04-01

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 74 894 876 kr. Under året har föreningen amorterat 4 699 848 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 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 – 354 439 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:

Jim Håkansson och Samaneh Amanipour har av sagt sig uppdraget som styrelseledamöter.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 62 st. medlemmar (ifjor 61 st.)

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.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 728 201	519 133	105 550	-105 550	-758 504
Under året erlagda insatser	1 913 964	816 036			
Resultatdisponering under året				-758 504	758 504
Ianspråkstagande 2017 yttre fond			-151 130	151 130	
Avsättning 2017 yttre fond			925 000	-925 000	
Årets resultat					-354 439
Belopp vid årets slut	59 642 165	1 335 169	879 420	-1 637 924	-354 439



Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

Ekonomisk ställning och resultat**2-årigt sammandrag**

Alla belopp i tusentals kronor

	2017	2016 (9 mån)
Nettoomsättning	3 249	2 135
Rörelsens kostnader	-2 324	-1 792
Finansiella poster, netto	-1 280	-1 102
Årets resultat	-354	-759
Likvida medel & fin. placeringar	1 254	2 800
Skulder till kreditinstitut	74 895	79 595
Fond för yttre underhåll	879	106
Balansomslutning	135 600	137 857
Fastighetens taxeringsvärde	71 888	71 888
Soliditet %	44%	42%
Alla belopp i kronor		
Räntekostnad kr/kvm	306	264
Låneskuld kr/kvm	17 909	19 033
Avgift kr/kvm	663	422

Förslag till resultatdisposition**Till stämmans förfogande står följande medel i kr**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-864 054
Årets resultat	-354 439
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-925 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	151 130
Summa till stämmans förfogande	-1 992 363

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 992 363
-------------------------	------------



Brf Ängdalaplan 51

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 248 998	2 135 282
Summa rörelseintäkter		3 248 998	2 135 282
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	Not 2	-1 264 619	-783 219
Övriga externa kostnader	Not 3	-243 459	-133 929
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-57 448	-116 438
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-758 300	-758 300
Summa rörelsekostnader		-2 323 826	-1 791 886
Rörelseresultat		925 172	343 396
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 608	1 080
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 281 219	-1 102 980
Summa finansiella poster		-1 279 611	-1 101 900
Årets resultat		-354 439	-758 504
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		-354 439	-758 504
Avsättning underhållsfond		-925 000	-105 550
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		151 130	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-773 870	-105 550
Underskott		-1 128 309	-864 054

YS PGL
PT

**Brf Ängdalaplan 51****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och Mark

Not 7	134 298 311	135 056 611
	<u>134 298 311</u>	<u>135 056 611</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>134 298 311</u>	<u>135 056 611</u>
--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	1 563	1 253
Not 8	1 252 944	1 184 673
Not 9	<u>46 566</u>	<u>0</u>
	<u>1 301 073</u>	<u>1 185 926</u>

Kassa och bank

Kassa och Bank

<u>979</u>	<u>1 614 857</u>
979	1 614 857

Summa omsättningstillgångar

<u>1 302 052</u>	<u>2 800 783</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>135 600 363</u>	<u>137 857 394</u>
--------------------	--------------------

**Brf Ängdalaplan 51**

Balansräkning	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 10	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	60 977 334	58 247 334
Fond för yttre underhåll	879 420	105 550
	<u>61 856 754</u>	<u>58 352 884</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 637 924	-105 550
Årets resultat	-354 439	-758 504
	<u>-1 992 363</u>	<u>-864 054</u>
Summa eget kapital	<u>59 864 391</u>	<u>57 488 830</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11	
	<u>74 494 876</u>	<u>79 194 724</u>
	74 494 876	79 194 724
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12	
Leverantörsskulder	400 000	400 000
Aktuell skatteskuld	158 982	93 513
Övriga skulder	93 835	73 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	
	42 712	20 423
	Not 14	
	<u>545 567</u>	<u>586 340</u>
	1 241 096	1 173 839
Summa skulder	<u>75 735 972</u>	<u>80 368 563</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>135 600 363</u>	<u>137 857 394</u>



Brf Ängdalaplan 51

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Brf Ängdalaplan 51

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 055 318	1 266 895
	Hysesintäkter bostäder	851 848	648 289
	Hysesintäkter lokaler, momsreg	82 668	80 699
	Hysesintäkter lokaler, ej momsreg	90 492	57 426
	Hysesintäkter garage & p-platser, momsreg	6 500	1 000
	Hysesintäkter garage & p-platser, ej momsreg	135 257	62 583
	Kabel-TV	11 305	10 071
	Överlåtelseavgifter	4 480	7 756
	Pantförskrivningsavgifter	11 130	443
	Övriga intäkter	0	120
	Summa	3 248 998	2 135 282
Not 2	Drifts- & underhållskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	184 815	115 300
	Löpande underhåll	84 855	138 531
	Periodiskt underhåll	151 130	0
	El	83 000	57 602
	Uppvärmning	432 749	199 839
	Vatten	125 871	96 820
	Sophämtning	80 092	48 160
	Övriga avgifter	101 835	53 404
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 272	73 563
	Skatten är lägre p g a rättning från 2016. Skattekostnad 2017 är 93 875 kr.		
	Summa	1 264 619	783 219
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förvaltningskostnader	129 284	55 836
	Revisionskostnader externa	15 012	8 538
	Övriga kostnader	99 163	69 555
	Summa	243 459	133 929
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	44 801	88 600
	Löner och andra ersättningar	28	0
	Sociala kostnader	12 619	27 838
	Summa	57 448	116 438
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto	1 439	1 080
	Övriga ränteintäkter	169	0
	Summa	1 608	1 080
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 280 837	1 102 980
	Markanläggningar	382	0
	Summa	1 281 219	1 102 980



Brf Ängdalaplan 51

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 7 Byggnader och Mark					
Ingående anskaffningsvärde	135 814 911	135 814 911			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 814 911	135 814 911			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-758 300	0			
Årets avskrivningar	-758 300	-758 300			
Utgående avskrivningar	-1 516 600	-758 300			
Bokfört värde Byggnader	89 479 391	90 237 691			
Bokfört värde Mark	44 818 920	44 818 920			
Bokfört värde Byggnader och Mark	134 298 311	135 056 611			
Taxeringsvärde för: Ängdala 1					
Byggnad - bostäder	41 000 000	41 000 000			
Byggnad - lokaler	1 888 000	1 888 000			
	42 888 000	42 888 000			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
Mark - lokaler	0	0			
	29 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde totalt	71 888 000	71 888 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Malmö	1 252 775	1 184 673			
Skattekonto	169	0			
	1 252 944	1 184 673			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	46 566	0			
	46 566	0			
Not 9 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	57 728 201	519 133	105 550	-105 550	-758 504
Under året erlagda insatser	1 913 964	816 036			
Resultatdisponering under året				-758 504	758 504
lanspråkstagande 2017 av yttre fond			-151 130	151 130	
Avsättning år 2017 yttre fond			925 000	-925 000	
Årets resultat					-354 439
Belopp vid årets slut	59 642 165	1 335 169	879 420	-1 637 924	-354 439



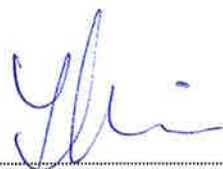
Brf Ängdalaplan 51

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 10 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
		Nästa års amortering
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp		
Handelsbanken 667276467 2,45% 2018-01-31 494 876		0
Handelsbanken STR57765 0,90% 2018-04-20 15 000 000		0
Stadshypotek 90759 1,60% 2018-03-30 30 000 000		0
Stadshypotek 90760 2,12% 2021-03-30 29 400 000		400 000
	74 894 876	400 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		74 494 876
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		72 894 876
45 495 Tkr av föreningens lån ska slutbetalas under 2018. Styrelsen bedömer att lånen kommer att förlängas och därför är av långsiktig karaktär och de klassificeras därför som långfristiga per 2017-12-31, förutom den del som kommer amorteras under år 2018 som klassificeras som kortfristiga		
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter	83 100 000	83 100 000
Not 11 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	400 000	400 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	42 712	0
Övriga kortfristiga skulder	0	20 423
	42 712	20 423
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	215 594	260 263
Övriga upplupna kostnader	92 841	81 522
Förutbetalda hyror och avgifter	237 132	244 555
	545 567	586 340

Malmö 12/5 - 2018

 Håkan Andersson


 Ronny Thorn


 Yasser Shabbir
Vår revisionsberättelse har 14/5 - 2018 avgivits beträffande denna årsredovisning

 Per-Erik Gillberg
 BoRevision AB

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 2017.

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 2017 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 uttalande

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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PBA

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 2017 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 överträdelse 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 14 / 5 2018



Per-Erik Gillberg

BoRevision i Sverige 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 tjugoförårsperiod. 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.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

Egna anteckningar.

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.