



# ÅRSREDOVISNING

1/1 2018 – 31/12 2018

**BRF ÄNGDALAPLAN 51**

# Kallelse och dagordning

Föreningsstämma för Ängdalaplan 51 (769623-9321)

**Datum och Tid: 2019-05-06 kl. 19.00**

**Plats: Pilåkersvägen 5A**

- §1 Mötets öppnande
- §2 Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandes samt val av protokollförare
- §3 Godkännande av röstlängden
- §4 Val av två justerare
- §5 Frågan om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning
- §6 Fastställande av dagordningen
- §7 Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen
- §8 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras
- §9 Beslut om ansvarsfrihet åt styrelsen
- §10 Frågan om arvoden till styrelseledamöterna och revisionerna
- §11 Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas
- §12 Val av styrelseledamöter och eventuella styrelsesuppleanter
- §13 Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter
- §14 Val av valberedning
- §15 Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt tillämplig lag om ekonomisk förening eller föreningens stadgar  
Inkommande motion:  
Att juridiska personer ej ska kunna bli medlemmar
- §16 Godkännande av omfattande renovering av lägenhet
- §17 Mötet avslutas



## ÅRSREDOVISNING

### Brf Ängdalaplan 51

Org nr 769623-9321

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2018-01-01 – 2018-12-31**

föreningens 3:e verksamhetsår

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

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

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

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

Total lägenhetsyta 3752 kvm

Total lokalyta 470 kvm.

Lägenheternas medelyta 66 kvm.

Föreningen upplät per 181231 10 lägenheter med hyresrätt

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20180530.  
Närvarande var 18 röstberättigade medlemmar.

### **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Johanna Olsen
Vice ordförande	Yasser Shabbir
Sekreterare	Ronny Thorn
Ledamot	Kristoffer Svensson
Ledamot	Håkan Andersson
Suppleant	Jasmina Bengtsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

### **Firmatecknare två i förening**

Johanna Olsen, Yasser Shabbir, Kristoffer Svensson och Ronny Thorn

### **Revisorer**

Revisor från BoRevision AB.

### **Valberedning**

Joel Edwards och Eva Thorn

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Renovering av elledningar och elcentraler samt utbyte av armaturer i hela fastigheten.

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

2019

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

2020

- Relingen

2021

- Renovering av stödmur samt ramp till källaringångarna





Planerade åtgärder ska finansieras med upptagande av nya lån och medel från bostadsrättsförsäljningar.

### **Ekonomi**

Den för år 2018 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 3,5% och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr o m 20180401. Den för 2019 upprättade budgeten visade på höjningsbehov och styrelsen har därför beslutat att höja årsavgifterna fr o m 20190401 med 2,5%.

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 73 622 214 kr. Under året har föreningen amorterat 1.273 tkr. 873 tkr extra i samband med omplacering av lån och 400 tkr enligt ordinarie amorteringsplan, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 184 år.

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

### **Kommentarer till Årets resultat**

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen har valt att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att 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**

Under året har Yasser Shabbir valt att avgå som ordförande och istället tagit på sig rollen som vice ordförande. Johanna Olsen blev vald som ordförande.

### **Medlemsinformation**

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 69 medlemmar (62 föregående år).

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.

Nedan framgår föreningens ekonomiska ställning och resultat.



## Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls- fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 642 165	1 335 169	879 420	-1 637 924	-354 439
Under året erlagda insatser	697 320	202 680			
Resultatdisponering under året				-354 439	354 439
Ianspråkstagande 2018 yttre fond			-1 099 063	1 099 063	
Avsättning 2018 yttre fond			796 000	-796 000	
Årets resultat					-1 291 238
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>60 339 485</b>	<b>1 537 849</b>	<b>576 357</b>	<b>-1 689 300</b>	<b>-1 291 238</b>

## Ekonomisk ställning och resultat

Alla belopp i tusentals kronor

	2018	2017	2016 (9 mån)
Nettoomsättning	3 404	3 249	2 135
Rörelsens kostnader	-3 505	-2 323	-1 792
Finansiella poster, netto	-1 190	-1 280	-1 102
Årets resultat	-1 291	-354	-759
Likvida medel & fin. placeringar	529	1 254	2 800
Skulder till kreditinstitut	73 622	74 895	79 595
Fond för yttre underhåll	576	879	106
Balansomslutning	134 169	135 600	137 857
Fastighetens taxeringsvärde	71 888	71 888	71 888
Soliditet %	45%	44%	42%
Alla belopp i kronor			
Räntekostnad kr/kvm	285	306	264
Låneskuld kr/kvm	17 604	17 909	19 033
Avgift kr/kvm	693	663	422

## Förslag till resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kr

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 992 363
Årets resultat	-1 291 238
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-796 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 099 063
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-2 980 538</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	<b>-2 980 538</b>
-------------------------	-------------------



**Brf Ängdalaplan 51**

		<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 358 941	3 222 083
Övriga rörelseintäkter	Not 2	45 691	26 915
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 404 632</b>	<b>3 248 998</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts & underhållskostnader	Not 3	-2 448 176	-1 264 619
Övriga externa kostnader	Not 4	-184 076	-243 459
Personalkostnader	Not 5	-115 136	-57 448
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-758 300	-758 300
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 505 688</b>	<b>-2 323 826</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-101 056</b>	<b>925 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 464	1 608
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 191 646	-1 281 219
Summa finansiella poster		-1 190 182	-1 279 611
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 291 238</b>	<b>-354 439</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 291 238</b>	<b>-354 439</b>



**Brf Ängdalaplan 51**

<b>Balansräkning</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och Mark	Not 8	133 540 011	134 298 311
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Summa anläggningstillgångar		<u>133 540 011</u>	<u>134 298 311</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		20 950	1 563
Övriga fordringar	Not 9	366 586	1 252 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>79 563</u>	<u>46 566</u>
		467 099	1 301 073
Kassa och Bank		<u>162 245</u>	<u>979</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>629 344</u>	<u>1 302 052</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>134 169 355</b></u>	<u><b>135 600 363</b></u>

**Brf Ängdalaplan 51****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 10

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

60 339 485

59 642 165

Upplåtelseavgifter

1 537 849

1 335 169

Fond för yttre underhåll

576 357

879 420

62 453 69161 856 754*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 689 300

-1 637 924

Årets resultat

-1 291 238

-354 439

-2 980 538-1 992 363

Summa eget kapital

59 473 15359 864 391**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

58 600 00074 494 876

58 600 000

74 494 876

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11

15 022 214

400 000

Leverantörsskulder

99 289

158 982

Skatteskulder

188 924

93 835

Övriga kortfristiga skulder

Not 12

157 784

42 712

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

627 991

545 567

16 096 2021 241 096

Summa skulder

74 696 20275 735 972**Summa eget kapital och skulder****134 169 355****135 600 363**



Org Nr: 769623-9321

**Brf Ängdalaplan 51**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 291 238	-354 439
Avskrivningar	758 300	758 300
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-532 938</u>	<u>403 861</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 270	-47 045
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	232 892	67 257
Kassaflöde från rörelsekapital	<u>-352 316</u>	<u>424 073</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 272 662	-4 699 848
Inbetalda insatser	900 000	2 730 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-372 662</u>	<u>-1 969 848</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-724 978</b>	<b>-1 545 775</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 253 754</b>	<b>2 799 530</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>528 776</b>	<b>1 253 754</b>



## 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).

#### Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK.

#### 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.

#### Övrig tillgångar och skulder

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

#### Inkomster

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Enligt ny 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 ianspråkstagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2018.

**Brf Ängdalaplan 51**

<b>Noter</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	2 172 244	2 055 318
	Hysesintäkter	1 186 697	1 166 765
	<b>Summa</b>	<b>3 358 941</b>	<b>3 222 083</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Kabel TV	10 200	11 305
	Överlåtelseavgifter	13 656	4 480
	Pantavgifter	8 603	11 130
	Övriga intäkter	13 232	0
	<b>Summa</b>	<b>45 691</b>	<b>26 915</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drifts- &amp; underhållskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	187 489	184 815
	Löpande underhåll	209 889	84 855
	El	96 416	83 000
	Uppvärmning	458 875	432 749
	Vatten	130 473	125 871
	Sophämtning	69 442	80 092
	Övriga avgifter	101 440	101 835
	Fastighetsavgifter/fastighetsskatt	95 089	20 272
	Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	399 063	0
	Periodiskt underhåll tvättutrustning	0	151 131
	Periodiskt underhåll el	700 000	0
	<b>Summa</b>	<b>2 448 176</b>	<b>1 264 619</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förvaltningskostnader	99 159	129 284
	Revisionskostnader externa	12 326	15 012
	Övriga kostnader	72 591	99 163
		<b>184 076</b>	<b>243 459</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	89 601	44 801
	Löner och andra ersättningar	0	28
	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	25 535	12 619
		<b>115 136</b>	<b>57 448</b>
<b>Not 6</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter från avräkningskonto	1 464	1 439
	Skattefria ränteintäkter	0	169
		<b>1 464</b>	<b>1 608</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 191 225	1 280 837
	Räntekostnader kortfristiga skulder	421	382
		<b>1 191 646</b>	<b>1 281 219</b>

EB



## Brf Ängdalaplan 51

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
<b>Not 8 Byggnader och Mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	90 995 991	90 995 991			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 995 991	90 995 991			
Ingående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 516 600	-758 300			
Årets avskrivningar	-758 300	-758 300			
Utgående avskrivningar	-2 274 900	-1 516 600			
<b>Bokfört värde Byggnader</b>	<b>88 721 091</b>	<b>89 479 391</b>			
Ingående anskaffningsvärde mark	44 818 920	44 818 920			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 818 920	44 818 920			
<b>Bokfört värde Mark</b>	<b>44 818 920</b>	<b>44 818 920</b>			
<b>Bokfört värde Byggnader och Mark</b>	<b>133 540 011</b>	<b>134 298 311</b>			
Taxeringsvärde för:					
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					
	29 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde totalt	71 888 000	71 888 000			
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>					
Avräkningskonto	366 531	1 252 775			
Skattekonto	55	169			
	366 586	1 252 944			
<b>Not 10 Förändring av eget kapital</b>					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underhålls-fond	Balanserat res. /Disp.fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	59 642 165	1 335 169	879 420	-1 637 924	-354 439
Under året erlagda insatser	697 320	202 680			
Resultatdisponering under året				-354 439	354 439
Anspråkstagande 2018 av yttre fond			-1 099 063	1 099 063	
Avsättning år 2018 yttre fond			796 000	-796 000	
Årets resultat					-1 291 238
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>60 339 485</b>	<b>1 537 849</b>	<b>576 357</b>	<b>-1 689 300</b>	<b>-1 291 238</b>



Org Nr: 769623-9321

## Brf Ängdalaplan 51

Noter 2018-12-31      2017-12-31

## Not 11 Långfristiga och kortfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Slutdatum	Total skuld	Varav kortfristiga	Nästa års amortering
Stadshypotek	196029	1,59%	2022-03-30	30 000 000	0	0
Stadshypotek	201199	0,85%	2019-04-23	14 622 214	14 622 214	0
Stadshypotek	90760	2,12%	2021-03-30	29 000 000	0	400 000
				<b>73 622 214</b>	<b>14 622 214</b>	<b>400 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 58 600 000Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 71 622 214  
Finns Swap-avtal knutna till föreningen Nej  
Genomsnittsränta vid årets utgång 1,59%

## Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	83 100 000	83 100 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Org Nr: 769623-9321

## Brf Ängdalaplan 51

Noter	2018-12-31	2017-12-31
<b>Not 12 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdesskatt	5 784	42 712
Övriga kortfristiga skulder	<u>152 000</u>	<u>0</u>
	<b>157 784</b>	<b>42 712</b>
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	206 045	215 594
Övriga upplupna kostnader	190 000	92 841
Förutbetalda hyror och avgifter	<u>231 946</u>	<u>237 132</u>
	<b>627 991</b>	<b>545 567</b>

Malmö 9/4 - 2019

Håkan Andersson

Johanna Olsen

Kristoffer Svensson

Ronny Thorn

Yasser Shabbir

Vår revisionsberättelse har 12/4 - 2019 avgivits beträffande denna årsredovisning

Camilla Bakklund

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 räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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.



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ångdalaplan 51 för räkenskapsåret 2018 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad är ej vald vid namn av stämman.

### 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 12 / 4 - 2019

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# ORDLISTA

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Intäkt**

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

## **Kostnader**

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

## **Årets resultat**

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

## **Balansräkning**

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

## **Tillgång**

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

## **Fordringar**

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

## **Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt**

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

## **Anläggningstillgång**

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

## **Omsättningstillgång**

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

## **Avräkningskonto HSB Malmö**

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

## **Eget kapital**

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

## **Avsättning**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **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 erlägga 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.





