



ÅRSREDOVISNING

1/1 2021 – 31/12 2021

BRF ÄNGDALAPLAN 51

Styrelsen för Brf Ängdalaplan 51 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Ro k	Antal	Yta m2
1	10	347
2	14	831
3	24	1816
4	9	758

Lokaler,
hyreslokaler 16 470
Garage 35
Parkeringsplatser 9

Total lägenhetsyta 3752 kvm

Total lokalyta 470 kvm.

Lägenheternas medelyta 66 kvm

Föreningen har per 211231 7 lägenheter med hyresrätt

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2021. Närvarande var 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande Lydia Antivalidis fram till december 2021, därefter Felix Weimers
Vice ordförande Edith Salminen
Sekreterare Anne-Charlotte Norman Pålsson
Ledamot Susanna Sjöstrand

Suppleant Paul Johansson
Suppleant Agnes Norén

Firmatecknare (två i föreningen)

Lydia Antivalidis (fram till december 2021), Susanna Sjöstrand, Felix Weimers, Edith Salminen,
Anne-Charlotte Norman Pålsson

Revisorer

Stämman valde Mohammed Daabas från BoRevision i Sverige AB som revisorer.

Valberedning

Johanna Olsen och Sebastian Bernsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört ett omfattande reliningarbete som påbörjades hösten 2020. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

2022

Reparation av skadad fasad på Pilåkersvägen 5C.

2023

Byte av värmeväxlare
Byte av ventiler till radiatorer

2024

Renovering av ytan på stödmurar och betongtrappor
Underhåll av belysningspollare, stål stolpe inklusive armatur
Byte av ventiler till Kv-, Vv- och Vvc-ledning

2025

Dränering av viss del av markområdet på fastigheten

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

Föreningen beslutade på årsstämman den 21 april 2021 om en uppdatering av stadgarna, innebärande att reglerna för kallelse till föreningsstämma och reglerna om när årsredovisningen ska överlämnas till revisorerna ändrades. Ändringarna gjordes för att reglerna skulle överensstämma med gällande rätt. Uppdateringen innebar även att en regel infördes om att juridiska personer inte kan bli medlemmar i föreningen.

Under 2021 uppläts en av föreningens hyresrätter till bostadsrätt.
Intäkterna från försäljningen användes till amortering av föreningens lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 785 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 7 % fr o m 20210401 på grund av renoveringskostnader i samband med reliningarbetet som utfördes åren 20202021 samt att styrelsen ville öka amorteringstakten och på sikt sänka föreningens räntekostnader.

Nuvarande styrelse har beslutat att inför år 2022 höja årsavgiften med 4 % fr o m 20220401. Avgiftshöjningen är motiverad av framtida underhållsbehov och för att möjliggöra fortsatt hög amortering. Enligt nuvarande styrelse bör ambitionen vara att höja avgifterna varje år med omkring tre procent för att undvika enskilda större höjningar.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 75 560 018 kr.
Under året har föreningen amorterat 3 801 290 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 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.

Kommentarer till Årets resultat

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

Lydia Antivalidis har lämnat styrelsen och sin post som ordförande i december 2021.

Medlemsinformation

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.
Vid årets utgång hade föreningen 76 medlemmar (73 föregående år).

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 836	3 579	3 505	3 404	3 249
Rörelsens kostnader	-3 638	-3 234	-2 559	-3 505	-2 323
Finansiella poster, netto	-1 193	-1 285	-1 217	-1 190	-1 280
Årets resultat	-995	-940	-270	-1 291	-354
Likvida medel & fin placeringar	2 267	6 705	1 540	529	1 254
Skulder till kreditinstitut	75 560	79 361	72 761	73 622	74 895
Fond för yttre underhåll	3 010	2 898	2 390	576	879
Balansomslutning	138 442	142 739	134 384	134 169	135 600
Fastighetens taxeringsvärde	75 063	75 063	75 063	71 888	71 888
Soliditet	45	43	45	45	44
Räntekostnad kr/kvm	283	311	289	285	306
Låneskuld kr/kvm	17 880	19 146	17 316	17 604	17 909
Avgift kr/kvm	785	734	727	693	663

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 120 395	1 773 732	2 898 766	-5 573 726	-940 502	61 278 665
Ökning 2021	577 168	1 253 840				1 831 008
Avsättning till yttre fond 2021			323 000	-323 000		0
Ianspråkstag. av fond 2021			-211 500	211 500		0
Disposition av föregående års resultat:				-940 502	940 502	0
Årets resultat					955 344	955 344
	63 697 563	3 027 572	3 010 266	-6 625 728	955 344	64 065 017

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 625 728
årets förlust	-995 344
	-7 621 072
behandlas så att i ny räkning överföres	-7 621 072
	-7 621 072

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 785 102	3 513 625
Övriga intäkter	3	51 680	65 680
		3 836 782	3 579 305
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-42 605	-42 155
Planerat underhåll	5	-211 500	-80 403
Driftskostnader	6	-1 283 981	-1 195 473
Övriga kostnader	7	-181 893	-272 394
Personalkostnader	8	-124 320	-122 221
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 794 658	-1 522 048
		-3 638 957	-3 234 694
Rörelseresultat		197 825	344 611
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 463	3 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 196 632	-1 288 964
		-1 193 169	-1 285 113
Resultat efter finansiella poster		-995 344	-940 502
Årets resultat		-995 344	-940 502

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	136 062 374	131 259 663
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	4 716 314
		136 062 374	135 975 977
Summa anläggningstillgångar		136 062 374	135 975 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 848	5 943
Övriga fordringar	11	2 261 825	5 323 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	108 975	51 835
		2 373 648	5 381 761
<i>Kassa och bank</i>		6 163	1 381 926
Summa omsättningstillgångar		2 379 811	6 763 687
SUMMA TILLGÅNGAR		138 442 185	142 739 664

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		63 697 563	63 120 395
Uppåtelseavgifter		3 027 572	1 773 732
Fond för yttre underhåll		3 010 266	2 898 766
		69 735 401	67 792 893
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-6 625 728	-5 573 726
Årets resultat		-995 344	-940 502
		-7 621 072	-6 514 228
Summa eget kapital		62 114 329	61 278 665
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut	14, 15	49 161 308	51 161 308
Summa långfristiga skulder		49 161 308	51 161 308
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	26 398 710	28 200 000
Förskott från kunder		20 700	20 700
Leverantörsskulder		101 710	102 576
Aktuella skatteskulder		111 526	201 202
Övriga skulder		5 766	5 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	528 136	1 769 510
Summa kortfristiga skulder		27 166 548	30 299 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 442 185	142 739 664

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-995 344	-940 502
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 794 658	1 522 048
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		799 314	581 546
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-91 924	-1 462
Förändring av kortfristiga skulder		-1 331 853	1 199 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-624 463	1 779 285
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 881 055	-4 710 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 881 055	-4 710 970
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-3 801 290	7 000 000
Amortering av lån		0	-400 000
Inbetalda insatser o upplåtelseavgifter		1 831 008	1 496 793
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 970 282	8 096 793
Årets kassaflöde		-4 475 800	5 165 108
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		6 705 714	1 540 606
Likvida medel vid årets slut		2 229 914	6 705 714

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2021

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 59 år. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,84 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta

Långfristiga skulder

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

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekta metoden.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	1 232 720	1 161 355
Årsavgifter bostäder	2 552 382	2 352 270
	3 785 102	3 513 625

Not 3 Övriga intäkter

	2021	2020
Kabel TV	7 426	8 500
Överlåtelseavgift	14 280	13 013
Pantförskrivningsavgift	9 493	3 776
Övriga intäkter	20 481	40 390
Öresutjämning		1
	51 680	65 680

Not 4 Reparationer

	2021	2020
Material i löpande underhåll	0	9 138
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	13 541
Löpande underhåll tvättutrustning	0	2 124
Löpande underhåll av installationer	0	2 653
Löpande underhåll Va/sanitet	3 120	0
Löpande underhåll värme	6 672	0
Löpande underhåll el	2 920	531
Löpande underhåll tele/TV/passagesystem	0	-1 608
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	0	1 062
Löpande underhåll av markytor	10 125	9 475
Skadegörelse	0	2 224
Försäkringsskador	0	3 015
Reparationer, bostäder	4 615	0
Reparation, lokaler	6 095	0
	9 058	0
	42 605	42 155

Not 5 Planerat underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll ventilation	0	43 763
Periodiskt underhåll markytor	0	36 640
Planerat UH lokaler	211 500	0
	211 500	80 403

Not 6 Driftskostnader

	2021	2020
Elavg för drivkraft och belysning	100 626	73 582
Uppvärmning	504 935	446 795
Vatten	154 818	164 038
Renhållning	78 071	59 284
Lokalvård och fastighetsskötsel	231 711	218 775
Övriga avgifter	110 026	130 916
Fastighetsskatt	103 793	102 083
Öresutjämning	1	
	1 283 981	1 195 473

Not 7 Övriga kostnader

	2021	2020
Revisionsarvoden - extern revisor	12 975	12 800
Administrativ förvaltning	97 970	94 161
Övriga kostnader	70 948	165 433
	181 893	272 394

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2021	2020
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	94 600	93 000
	94 600	93 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 720	29 221
	29 720	29 221
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	124 320	122 221

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 995 991	90 995 991
Aktivering relining och brandsystem	6 597 369	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 593 360	90 995 991
Ingående avskrivningar	-4 555 248	-3 033 200
Årets avskrivningar	-1 794 658	-1 522 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 349 906	-4 555 248
Utgående redovisat värde	91 243 454	86 440 743
Taxeringsvärden byggnader	38 063 000	38 063 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	75 063 000	75 063 000
Bokfört värde byggnader	91 243 454	86 440 743
Bokfört värde mark	44 818 920	44 818 920
	136 062 374	131 259 663

Not 10 Pågående byggnation

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 716 314	5 344
Årets anskaffning	1 881 055	
Omklassificerat till byggnad och mark	-6 597 369	
		4 710 970
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 716 314
Utgående redovisat värde	0	4 716 314

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Övriga fordringar	5 286	196
Avräkningskonto HSB	2 223 750	5 323 787
Andra kortfristiga fordringar	32 789	0
	2 261 825	5 323 983

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 344	51 835
Intäkt Aimo Park kv 4 2021	37 837	
Fastighetsförsäkring	42 794	
	108 975	51 835

Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	83 100 000	83 100 000
	83 100 000	83 100 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

26 398 710 kr av föreningens lån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 3 801 290 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 72 560 018 kr

	2021-12-31	2020-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	26 398 710	28 200 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	49 161 308	51 161 308
	75 560 018	79 361 308

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek 196029	1,59	2022-03-30	26 398 710	30 000 000
Stadshypotek 340861	1,47	2023-04-30	13 273 808	13 273 808
Stadshypotek 376375	1,42	2023-09-30	7 000 000	7 000 000
Stadshypotek 90760	1,36	2024-03-30	28 000 000	28 200 000
Stadshypotek 268414	1,47	2023-04-30	887 500	887 500
			75 560 018	79 361 308

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	305 457	279 378
Beräknat arvode för revision	13 100	13 000
Övriga upplupna kostnader	1 126	1 168 588
Upplupna räntekostnader	121 219	235 372
Upplupen el	13 756	6 983
Upplupen värme	73 479	66 190
Öresutjämning	-1	-1
	528 136	1 769 510

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö 2022- -

2022-03-18

Felix Weimers
Ordförande

Anne-Charlotte Norman Pålsson

Edith Salminen

Susanne Sjöstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-03-21

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
vald av föreningsstämman

.

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ängdalaplan 51 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

2022-03-21

Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Intäkt

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

Kostnader

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

Årets resultat

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

Balansräkning

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

Tillgång

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

Fordringar

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

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

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

Anläggningstillgång

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

Omsättningstillgång

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

Avräkningskonto HSB Malmö

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

Eget kapital

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

Avsättning

Som avsättning upptas 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 erlægga avgäld enligt avtal. Avgälden utgår med sammanlagt 2,5% av produktionskostnaden för föreningens hus och erläggs under en tjuugoårsperiod. Ännu ej erlagd avgäld redovisas under ansvarsförbindelser.

Balansomslutning

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

Noter

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

Räkenskapsår

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

Periodisering

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

Kassaflödesanalys

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

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.