



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 med säte i Malmö org.nr. 769623-9321 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ängdala 1	2016-04-14	1951

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	p-platser	0
16	lokaler och förråd (hyresrätt)	466
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 506
4	lägenheter (hyresrätt)	246
35	garageplaster	435
Totalt 117 objekt		4 653

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 14 st 2 rok, 24 st 3 rok, 9 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Amanda Svensson	Ordförande	2023-01-30
Måns Hammarstrand	Ledamot	2022-04-27
Joel Quist	Ledamot	2023-01-30
Nathalie Nilsson	Ledamot	2023-10-13
Malin Kollind	Suppleant	2023-05-03
Edith Salminen	Suppleant	2022-04-27
Erik Rydén	Suppleant	2023-10-13

Edith Salminen kommer att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit Cederblads Revisionsbyrå Aktiebolag.

Valberedning har varit: Susanna Sjöstrand (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med +15% fr.o.m. 2024-01-01 och sänktes sedan med 7% fr.o.m. 2024-07-01 då föreningens lån kunde omförhandlas till en lägre ränta än tidigare befarat.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-04.

Under hösten byttes vattenledningen på Pilåkersvägen ut efter en vattenläcka. I samband med detta beslutades att vattenledningen på Korsörvägen också kommer att bytas ut tidigare än planerat för att undvika att vattenläcka uppstår även där så småningom. Bytet kommer att ske under 2025.

Under 2023 gjordes flera större avgiftshöjningar som förberedelse inför omförhandlingen av föreningens två stora lån som skulle ske våren 2024. Dessa lån omförhandlades i en tid av stora svängningar på räntemarknaden och bands på två respektive fyra år till något lägre räntor än vad som tidigare prognostiserats. Därav kunde årsavgifterna sänkas med 7% fr.o.m. 2024-07-01. Årsavgifterna ligger nu på en nivå som förväntas vara långsiktigt hållbar.

Föreningen har i 2024 ombildat en hyresrätt till bostadsrätt och i samband med detta fått in drygt 1,4 mkr vilket förklarar årets mycket positiva kassaflöde. Efter denna ombildning kvarstår nu fyra hyresrätter att ombilda framöver. Uppskattat dolt kapital i dessa fyra hyresrätter bedöms i nuläget vara ca 7-8 mkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

En höjning på 4,9 % görs för hyresrätterna from 2025-05-01

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2018: Renovering av elledningar och elcentraler samt byte av armaturer

2020-2021: Relining

2023: Reparation av skadad fasad på Pilåkersvägen 5C, renovering av stödmurar och ramper vid källaringångar, byte av värmeväxlare samt ventiler till radiatorer och ledningar.

2024: Byte av vattenledning på Pilåkersvägen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 75.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	184	288	290	240	157
Skuldsättning, kr/kvm	14 870	16 629	17 251	17 914	18 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	20 061	20 336	21 522	22 883	24 456
Räntekänslighet, %	16	20	27	30	34
Energikostnad, kr/kvm	160	178	177	180	162
Årsavgifter, kr/kvm	1 216	1 018	815	779	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	78	69	67	66
Totala intäkter, kr/kvm	1 088	1 050	944	910	849
Nettoomsättning, tkr	4 988	4 356	3 791	3 785	3 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 285	-2 851	-570	-995	-941
Soliditet, %	47	46	46	45	43

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets förlust är hänförlig till avskrivningar och kostnader för planerat underhåll. Om dessa kostnader exkluderas uppgår årets resultat till +780 452 kr. Styrelsens målsättning är att lägga avgiftsnivån så att årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll genomsnittligen ska hamna omkring +1 mkr per år. Detta för att kunna finansiera framtida underhållsåtgärder utan att föreningens skuldsättning ökar. P.g.a. höga räntekostnader under 2024 hamnade vi detta året strax därunder, vilket var enligt förväntan. Årets förlust förväntas därför inte ha haft någon negativ påverkan på föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	66 486 555	0	1 109 036	67 595 591
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	4 013 580	0	350 964	4 364 544
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 366 262	0	311 069	1 677 331
S:a bundet eget kapital, kr	71 866 397	0	1 771 069	73 637 466
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 547 145	-2 850 759	-311 069	-9 708 973
Årets resultat, kr	-2 850 759	2 850 759	-1 285 035	-1 285 035
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 397 904	0	-1 596 104	-10 994 008
S:a eget kapital, kr	62 468 493	0	174 965	62 643 458

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 582 000 kr samt ianspråktagande skett med 270 931 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 397 904
Årets resultat, kr	-1 285 035
Reservation till underhållsfond, kr	-582 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	270 931
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 994 008

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 994 008
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 988 642	4 356 286
Övriga intäkter	3	73 379	72 805
		5 062 021	4 429 091
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-286 921	-56 081
Planerat underhåll	5	-270 931	-2 270 004
Driftskostnader	6	-1 335 377	-1 313 991
Övriga kostnader	7	-252 370	-271 776
Personalkostnader	8	-60 223	-143 431
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 794 556	-1 794 556
		-4 000 378	-5 849 839
Rörelseresultat		1 061 643	-1 420 748
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 173	2 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 375 852	-1 432 855
		-2 346 679	-1 430 010
Resultat efter finansiella poster		-1 285 036	-2 850 758
Årets resultat		-1 285 035	-2 850 759

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	130 678 605	132 473 160
		130 678 605	132 473 160
Summa anläggningstillgångar		130 678 605	132 473 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 286	25 900
Övriga fordringar	10	497 425	385 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	202 158	129 966
		706 869	541 686
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 500 000	0
		1 500 000	0
<i>Kassa och bank</i>		3 063	1 540 024
Summa omsättningstillgångar		2 209 932	2 081 710
SUMMA TILLGÅNGAR		132 888 537	134 554 870

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 595 591	66 486 555
Uppåtelseavgifter		4 364 544	4 013 580
Fond för yttre underhåll		1 677 331	1 366 262
		73 637 466	71 866 397
<i>Fritt eget kapital</i>			
Ansamlad förlust		-9 708 973	-6 547 145
Årets resultat		-1 285 035	-2 850 759
		-10 994 008	-9 397 904
Summa eget kapital		62 643 458	62 468 493
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut	13, 14	68 090 018	18 186 308
Summa långfristiga skulder		68 090 018	18 186 308
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 100 000	51 953 710
Förskott från kunder		20 700	20 700
Leverantörsskulder		126 709	129 584
Aktuella skatteskulder		11 491	11 320
Övriga skulder		51 392	17 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	844 769	1 767 138
Summa kortfristiga skulder		2 155 061	53 900 069
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 888 537	134 554 870

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

-1 285 035

-2 850 759

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 794 556

1 794 556

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****509 521****-1 056 203****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

-24 209

-45 451

Förändring av kortfristiga skulder

-891 298

1 215 264

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-405 986****113 610****Finansieringsverksamheten**

Amortering lån

-950 000

-2 625 000

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter

1 460 000

1 580 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**510 000****-1 045 000****Årets kassaflöde****104 014****-931 390****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

1 894 582

2 825 972

Likvida medel vid årets slut**1 998 596****1 894 582**

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. Enligt 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 2024.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 56 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 upprättat enligt indirekta metoden.

Övrigt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Hysesintäkter bostäder	398 581	497 524
Årsavgifter bostäder	4 194 612	3 458 883
Hysesintäkter lokaler	158 511	158 154
Hysesintäkter p-platser moms	1 409	236 505
Hyor förråd	8 668	5 220
Hysesintäkter garage, moms	226 861	0
	4 988 642	4 356 286

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Kabel TV	4 165	5 440
Överlåtelseavgift	5 732	10 504
Pantförskrivningsavgift	10 839	4 032
Övriga intäkter	2 251	5 439
Övriga ersättningar och intäkter	0	14 100
Erhållna bidrag, elstöd	0	32 990
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	12 890	300
Ersättning Vattenskada	37 502	0
	73 379	72 805

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	21 298	3 975
Löpande underhåll tvättutrustning	7 997	8 916
Löpande underhåll av installationer	3 438	0
Löpande underhåll Va/sanitet	14 271	7 852
Löpande underhåll värme	9 647	0
Löpande underhåll el	12 380	11 776
Löpande underhåll av huskropp utvändigt	11 812	1
Löpande underhåll av markytor	78 734	1 500
Reparationer, bostäder	12 630	6 801
Reparation, övrigt	114 714	15 260
	286 921	56 081

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat UH Va/Sanitet	270 931	22 531
Planerat UH värme	0	1 190 000
Planerat UH av byggnader utvändigt	0	1 057 473
	270 931	2 270 004

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Elavg för drivkraft och belysning	101 670	97 662
Uppvärmning	429 396	464 367
Vatten	212 813	188 999
Renhållning	68 238	73 031
Lokalvård och fastighetsskötsel	251 369	222 382
Övriga avgifter	24 997	58 538
Fastighetsskatt	111 420	111 203
Fastighetsförsäkringar	53 422	46 246
TV och bredband	82 052	51 564
Öresutjämning	0	-1
	1 335 377	1 313 991

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden - extern revisor	33 656	20 750
Administrativ förvaltning	96 442	103 224
Övriga kostnader	28 708	113 558
Underhållsplan	8 584	8 201
Styling inför ombildning av hyresrätt	15 000	0
Avgifter för juridiska åtgärder	10 094	26 043
Mäklrararvode	45 000	0
Pantförskrivningsavgift	14 885	0
	252 369	271 776

Not 8 Arvoden och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	45 825	109 140
	45 825	109 140
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	14 398	34 291
	14 398	34 291
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	60 223	143 431

Styrelsen har sänkt arvodet till 1 prisbasbelopp under 2024.

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	142 412 280	142 412 280
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 412 280	142 412 280
Ingående avskrivningar	-9 939 120	-8 144 564
Årets avskrivningar	-1 794 556	-1 794 556
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 733 676	-9 939 120
Utgående redovisat värde	130 678 604	132 473 160
Taxeringsvärden byggnader	44 957 000	44 957 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	37 000 000
	81 957 000	81 957 000
Bokfört värde byggnader	85 859 684	87 654 240
Bokfört värde mark	44 818 920	44 818 920
	130 678 604	132 473 160

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	495 533	354 558
Skattekonto	1 892	31 262
	497 425	385 820

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 713	33 853
Upplupen intäkt garage kvartal 4	48 297	42 690
Fastighetsförsäkring	54 989	53 422
Great Security	21 127	0
Ersättning Vattenskada	37 502	0
Upplupen intäktsränta	4 530	0
Öresavrundning	0	1
	202 158	129 966

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	83 100 000	83 100 000
	83 100 000	83 100 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 950 000 kr.

Planerad kommande amortering är 1 100 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 63 690 018 kr

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	1 100 000	51 953 710
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	68 090 018	18 186 308
	69 190 018	70 140 018

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek 410881	3,82	2026-03-30	27 100 000	27 550 000
SBAB 32589340	3,64	2028-03-16	23 903 710	23 903 710
SBAB 32839673	3,87	2027-05-19	12 686 308	13 186 308
SBAB 32849385	4,36	2028-09-15	5 500 000	5 500 000
			69 190 018	70 140 018

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	378 666	411 710
Beräknat arvode för revision	27 500	20 000
Övriga upplupna kostnader	172 031	1 183 488
Upplupna räntekostnader	172 537	0
Upplupen el	9 903	8 054
Upplupen värme	57 346	65 072
Upplupna arvoden	6 275	57 956
Upplupen vatten	17 350	16 155
Upplupen sophämtning	3 160	4 703
Öresutjämning	1	0
	844 769	1 767 138

Denna årsredovisning har signerats digitalt.

Malmö

Amanda Svensson
Ordförande

Måns Hammarstrand

Joel Quist

Nathalie Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR
Cederblads Revisionsbyrå AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51
Org.nr. 769623-9321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 för år 2024. Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller asidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMANDA SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:17:27



NATHALIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 19:50:58



JOEL QUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 10:55:15



MÅNS HAMMARSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 09:03:47



MAGNUS HAAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 15:58:12



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MAGNUS HAAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-05 kl. 15:57:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.