



ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 med säte i Malmö org.nr. 769623-9321 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar 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. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 9 | p-platser | 0 |
| 16 | lokaler och förråd (hyresrätt) | 466 |
| 52 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3 449 |
| 35 | garageplatser | 0 |
| 5 | lägenheter (hyresrätt) | 303 |
| Totalt 117 objekt | | 4 218 |

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. | T.o.m. |
|-------------------------------|------------|------------|------------|
| Jonas Wackerfeldt | Ordförande | 2022-04-27 | 2023-01-30 |
| Amanda Svensson | Ordförande | 2023-01-30 | |
| Amanda Svensson | Ledamot | 2022-04-27 | |
| Ulrika Lindqvist | Ledamot | 2022-04-27 | 2023-01-30 |
| Måns Hammarstrand | Ledamot | 2022-04-27 | |
| Joel Quist | Ledamot | 2023-01-30 | |
| Erik Rydén | Ledamot | 2023-05-03 | 2023-10-13 |
| Erik Rydén | Suppleant | 2023-10-13 | |
| Ivo Sissolak | Ledamot | 2022-04-27 | 2023-01-30 |
| Nathalie Nilsson | Ledamot | 2023-10-13 | |
| Matilda Oldenmark | Ledamot | 2023-01-30 | 2023-10-13 |
| Pålsson Anne-Charlotte Norman | Suppleant | 2022-04-27 | 2023-05-03 |
| Malin Kollind | Suppleant | 2023-05-03 | |
| Edith Irene Emi Salminen | Suppleant | 2022-04-27 | |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Inga ledamöter eller suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mohammed Daabas från BoRevision i Sverige AB och Cederblads Revisionsbyrå med huvudansvarig revisor Magnus Haak.

Valberedning har varit: Susanna Sjöstrand, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Under året har föreningen hållit en ordinarie föreningsstämma och fyra extrastämmor. Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

På stämman deltog 19 st röstberättigade medlemmar.

Extrastämma 2023-01-24 i syfte att välja in nya styrelseledamöter: På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma 2023-05-29 i syfte att göra ändringar i föreningens stadgar. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma 2023-09-28 i syfte att välja in en ny styrelseledamot. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma 2023-11-23 i syfte att välja ny revisor. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%,
fr.o.m. 2023-07-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

2023 har varit ett aktivt år för styrelsen där vi genomfört stora underhållsåtgärder som varit planerade sedan tidigare år. Den skadade fasaden på gaveln mot Ängdalavägen har rivits ned och byggts upp på nytt. I samband med detta gjorde vi även en renovering av källarnedgångar och stödramp. Den gamla värmeväxlaren har bytts ut och vi har i samband med detta satt in termostater på våra radiatorer. Dessa åtgärder har krävt mycket arbete under året men överlag flutit på enligt förväntan både tids- och kostnadsmässigt. Nu när vi är klara och ser resultatet känner vi oss mycket nöjda med utfallet.

Året har även kantats av stora avgiftshöjningar. Detta har dels sin orsak i det nya ränteläget som påverkat oss mycket då samtliga våra lån antingen omförhandlats under 2023 eller kommer att omförhandlas i början av 2024. Styrelsen har även valt att höja föreningens ordinarie amortering till 1,1 mkr per år för att vi på sikt ska bli mindre räntekänsliga. Under året har vi även kunnat ombilda en hyresrätt till bostadsrätt vilket möjliggjorde en extraamortering på 1,5 mkr och föreningens banklån är därmed 2,6 mkr mindre vid årets utgång än vid årets ingång. Vi har fortfarande ett stort dolt kapital i de fem hyresrätter som är kvar att ombilda och förväntar oss att föreningens skuldsättning kommer att minska på sikt. Detta bör i sin tur möjliggöra mer normala avgiftsnivåer på sikt.

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.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025: Dränering av viss del av markområdet på fastigheten.

I samband med årets fasadreparation på Pilåkersvägen gjordes en ny bedömning avseende övriga fasader. Dessa förefaller vara i gott skick varför den omputsning av fasader som tidigare planerades till 2026 inte längre bedöms behöva genomföras under den närmsta femårsperioden.

Kommentar till årets resultat: Årets negativa resultat är hänförligt till planerat underhåll om 2 270 tkr och årets avskrivningar om 1 795 tkr. Styrelsens målsättning är att ha ett svagt positivt kassaflöde från den löpande verksamheten. Med detta menas att årets resultat exklusive kostnader för planerat underhåll och avskrivningar ska uppgå till strax över 1,1 mkr. Detta för att säkerställa att vi kan amortera 1,1 mkr per år samtidigt som våra likvida medel ökar något. För 2023 uppgick årets resultat exklusive planerat underhåll och avskrivningar till +1 219 tkr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång: I mars respektive april 2024 har merparten av föreningens lån omförhandlats. Stadshypotek 410881, som uppgick till 27,55 mkr per balansdagen, bands på två år till räntan 3,82%. SBAB 32589340, som uppgick till drygt 23,9 mkr per balansdagen, bands på fyra år till 3,64%. Detta var något lägre än vad som ursprungligen förväntats varför styrelsen beslutade att sänka årsavgifterna med 7% från och med 2024-07-01. Efter en turbulent period, med flera stora avgiftsförändringar orsakade av ränteuppgångarna, är styrelsens förväntan att avgifterna nu kommer att ligga kvar på den nya nivån fram till åtminstone våren 2026 när det är dags att omförhandla ett av lånen på nytt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 75 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 73.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 288 | 290 | 240 | 157 | 118 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 16 629 | 17 251 | 17 914 | 18 815 | 17 250 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 20 336 | 21 522 | 22 883 | 24 456 | 22 710 |
| Räntekänslighet, % | 20 | 27 | 30 | 34 | 32 |
| Energikostnad, kr/kvm | 178 | 177 | 180 | 162 | 158 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 018 | 815 | 779 | 733 | 712 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 78 | 69 | 67 | 66 | 65 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 050 | 944 | 910 | 849 | 831 |
| Nettoomsättning, tkr | 4 356 | 3 791 | 3 785 | 3 514 | 3 334 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -2 851 | -570 | -995 | -941 | -271 |
| Soliditet, % | 46 | 46 | 45 | 43 | 45 |

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.

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 | 65 172 167 | 0 | 1 314 388 | 66 486 555 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 3 747 968 | 0 | 265 612 | 4 013 580 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 3 323 266 | 0 | -1 957 004 | 1 366 262 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 72 243 401 | 0 | -377 004 | 71 866 397 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | -7 934 073 | -570 076 | 1 957 004 | -6 547 145 |
| Årets resultat, kr | -570 076 | 570 076 | -2 850 759 | -2 850 759 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | -8 504 149 | 0 | -893 755 | -9 397 904 |
| S:a eget kapital, kr | 63 739 252 | 0 | -1 270 759 | 62 468 493 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 270 004 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 | -8 504 149 |
| Årets resultat, kr | -2 850 759 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -313 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 2 270 004 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | -9 397 904 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | -9 397 904 |

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

Summan som anges som Balanserat resultat ovan avser ansamlad förlust.

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 4 356 286 | 3 790 913 |
| Övriga intäkter | 3 | 72 805 | 192 544 |
| | | 4 429 091 | 3 983 457 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | -56 081 | -41 700 |
| Planerat underhåll | 5 | -2 270 004 | 0 |
| Driftskostnader | 6 | -1 313 991 | -1 228 618 |
| Övriga kostnader | 7 | -271 776 | -195 888 |
| Personalkostnader | 8 | -143 431 | -126 952 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 794 556 | -1 794 658 |
| | | -5 849 839 | -3 387 816 |
| Rörelseresultat | | -1 420 748 | 595 641 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 2 845 | 2 656 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 432 855 | -1 168 374 |
| | | -1 430 010 | -1 165 718 |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 850 758 | -570 077 |
| Årets resultat | | -2 850 759 | -570 076 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 9 | 132 473 160 | 134 267 716 |
| | | 132 473 160 | 134 267 716 |
| Summa anläggningstillgångar | | 132 473 160 | 134 267 716 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 25 900 | 8 704 |
| Övriga fordringar | 10 | 385 820 | 2 825 750 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 | 129 966 | 128 581 |
| | | 541 686 | 2 963 035 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 1 540 024 | 4 613 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 081 710 | 2 967 648 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 134 554 870 | 137 235 364 |

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 66 486 555 | 65 172 167 |
| Uppåtelseavgifter | | 4 013 580 | 3 747 968 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 366 262 | 3 323 266 |
| | | 71 866 397 | 72 243 401 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Ansamlad förlust | | -6 547 145 | -7 934 073 |
| Årets resultat | | -2 850 759 | -570 076 |
| | | -9 397 904 | -8 504 149 |
| Summa eget kapital | | 62 468 493 | 63 739 252 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12 13, 14 | 18 186 308 | 51 903 710 |
| Summa långfristiga skulder | | 18 186 308 | 51 903 710 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14 | 51 953 710 | 20 861 308 |
| Förskott från kunder | | 20 700 | 20 700 |
| Leverantörsskulder | | 129 584 | 98 957 |
| Aktuella skatteskulder | | 11 320 | 7 909 |
| Övriga skulder | | 17 617 | 29 370 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 1 767 138 | 574 158 |
| Summa kortfristiga skulder | | 53 900 069 | 21 592 402 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 134 554 870 | 137 235 364 |

| Kassaflödesanalys | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -2 850 759 | -570 076 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 1 794 556 | 1 794 658 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -1 056 203 | 1 224 582 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | -45 451 | 8 220 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | 1 215 264 | -36 744 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 113 610 | 1 196 058 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Amortering lån | | -2 625 000 | -2 795 000 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | | 1 580 000 | 2 195 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | -1 045 000 | -600 000 |
| Årets kassaflöde | | -931 390 | 596 058 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 2 825 972 | 2 229 914 |
| Likvida medel vid årets slut | | 1 894 582 | 2 825 972 |

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 2023.

Anläggningstillgångar

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad bedöms vara 57 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

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Hysesintäkter bostäder | 497 524 | 531 185 |
| Årsavgifter bostäder | 3 458 883 | 2 744 111 |
| Hysesintäkter lokaler | 158 154 | 278 101 |
| Hysesintäkter p-platser moms | 236 505 | 234 456 |
| Hyror förråd | 5 220 | 3 060 |
| | 4 356 286 | 3 790 913 |

Not 3 Övriga intäkter

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Kabel TV | 5 440 | 6 120 |
| Överlåtelseavgift | 10 504 | 16 912 |
| Pantförskrivningsavgift | 4 032 | 12 026 |
| Övriga intäkter | 5 439 | 2 386 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 14 100 | 155 100 |
| Erhållna bidrag, elstöd | 32 990 | 0 |
| | 72 505 | 192 544 |

Not 4 Reparationer

| | 2023 | 2022 |
|--|---------------|---------------|
| Löpande underhåll av gemensamma utrymmen | 3 975 | 6 721 |
| Löpande underhåll tvättutrustning | 8 916 | 0 |
| Löpande underhåll av installationer | 0 | 12 505 |
| Löpande underhåll Va/sanitet | 7 852 | 6 878 |
| Löpande underhåll värme | 0 | 3 834 |
| Löpande underhåll el | 11 776 | 0 |
| Löpande underhåll av huskropp utvändigt | 1 | 1 668 |
| Löpande underhåll av markytor | 1 500 | 0 |
| Reparation, lokaler | 0 | 556 |
| Reparationer, TV/antennutrustning | 0 | 1 663 |
| Reparationer, bostäder | 6 801 | 1 300 |
| Reparation av garage | 0 | 6 575 |
| Reparation, övrigt | 15 260 | 0 |
| | 56 081 | 41 700 |

Not 5 Planerat underhåll

| | 2023 | 2022 |
|------------------------------------|------------------|-------------|
| Planerat UH Va/Sanitet | 22 531 | 0 |
| Planerat UH värme | 1 190 000 | 0 |
| Planerat UH av byggnader utvändigt | 1 057 473 | 0 |
| | 2 270 004 | 0 |

Not 6 Driftskostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Elavg för drivkraft och belysning | 97 662 | 149 853 |
| Uppvärmning | 464 367 | 437 682 |
| Vatten | 188 999 | 157 952 |
| Renhållning | 73 031 | 69 640 |
| Lokalvård och fastighetsskötsel | 222 382 | 193 791 |
| Övriga avgifter | 156 348 | 113 548 |
| Fastighetsskatt | 111 203 | 106 153 |
| Öresutjämning | -1 | -1 |
| | 1 313 991 | 1 228 618 |

Not 7 Övriga kostnader

| | 2023 | 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Revisionsarvoden - extern revisor | 20 750 | 14 150 |
| Administrativ förvaltning | 103 224 | 116 323 |
| Övriga kostnader | 113 558 | 33 138 |
| Underhållsplan | 8 201 | 10 028 |
| Övriga fastighetskostnader egen fastighet | 0 | 22 000 |
| Avgifter för juridiska åtgärder | 26 043 | 249 |
| | 271 776 | 195 888 |

Not 8 Arvoden och personalkostnader

| | 2023 | 2022 |
|--|----------------|----------------|
| Arvoden och andra ersättningar | | |
| Styrelsearvode | 109 140 | 96 600 |
| | 109 140 | 96 600 |
| Sociala kostnader | | |
| Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal | 34 291 | 30 352 |
| | 34 291 | 30 352 |
| Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader | 143 431 | 126 952 |

Not 9 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 142 412 280 | 142 412 280 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 142 412 280 | 142 412 280 |
| Ingående avskrivningar | -8 144 564 | -6 349 906 |
| Årets avskrivningar | -1 794 556 | -1 794 658 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 939 120 | -8 144 564 |
| Utgående redovisat värde | 132 473 160 | 134 267 716 |
| 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 | 87 654 240 | 89 448 796 |
| Bokfört värde mark | 44 818 920 | 44 818 920 |
| | 132 473 160 | 134 267 716 |

Not 10 Övriga fordringar

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| Avräkningskonto HSB | 354 558 | 2 821 358 |
| Skattekonto | 31 262 | 4 392 |
| | 385 820 | 2 825 750 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 33 853 | 31 448 |
| Upplupen intäkt garage kvartal 4 | 42 690 | 50 887 |
| Fastighetsförsäkring | 53 422 | 46 246 |
| Öresutjämning | 1 | 0 |
| | 129 966 | 128 581 |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 83 100 000 | 83 100 000 |
| | 83 100 000 | 83 100 000 |

Not 13 Skulder till kreditinstitut

51 953 710 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 2 625 000 kr.

Beräknad skuld om 5 år är 64 640 018 kr

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beräknad skuld som förfaller inom 1 år | 51 953 710 | 20 861 308 |
| Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år | 18 186 308 | 51 903 710 |
| | 70 140 018 | 72 765 018 |

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2023-12-31 | Lånebelopp 2022-12-31 |
|---------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek 340861 | 1,47 | 2023-04-30 | 0 | 12 973 808 |
| Stadshypotek 376375 | 1,42 | 2023-09-30 | 0 | 7 000 000 |
| Stadshypotek 410881 | 1,36 | 2024-03-30 | 27 550 000 | 28 000 000 |
| Stadshypotek 268414 | 1,47 | 2023-04-30 | 0 | 887 500 |
| SBAB 32589340 | 2,08 | 2024-04-16 | 23 903 710 | 23 903 710 |
| SBAB 32839673 | 3,87 | 2027-05-19 | 13 186 308 | 0 |
| SBAB 32849385 | 4,36 | 2028-09-15 | 5 500 000 | 0 |
| | | | 70 140 018 | 72 765 018 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 411 710 | 351 459 |
| Beräknat arvode för revision | 20 000 | 14 000 |
| Övriga upplupna kostnader | 1 183 488 | 16 456 |
| Upplupna räntekostnader | 0 | 50 527 |
| Upplupen el | 8 054 | 21 265 |
| Upplupen värme | 65 072 | 56 975 |
| Upplupna arvoden | 57 956 | 63 476 |
| Upplupen vatten | 16 155 | 0 |
| Upplupen sophämtning | 4 703 | 0 |
| | 1 767 138 | 574 158 |

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 räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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, 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 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 räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 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 enligt datum för digital signatur

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AMANDA SVENSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:12:13



NATHALIE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:04:03



JOEL QUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:19:50



MÅNS HAMMARSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:39:19



CARL MAGNUS HAAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:46:50



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Ängdalaplan 51 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL MAGNUS HAAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:46:26



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 stadgama 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

Stadgama 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 star något i årsredovisningen.