

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Ängsdal
726000-1099

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängsdal, 726000-1099 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Verksamheten

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ängsdal har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-12-20. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Domherren 15 som uppfördes 1963. Fastigheten består av 18 lägenheter.

Adresser: Slottsgatan 46A-B

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
6	1	á 31
6	2	á 57,6
6	3	á 73-73,5
18		

Total bostadsyta är ca 972 m².

Bilplatser

Till fastigheten hör 13 parkeringsplatser och 12 garage.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Under 2013 utfördes stamreovering, 2015 gjordes fönsterbyte och 2019 har balkonger renoverats.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 26 medlemmar.

Överlåtelse

18 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam tomt som alla bostadsrättshavare får nyttja.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den ordinarie föreningsstämman den 10 juni 2020

Jesper Johansson	Styrelseordförande
Kevin Ljung	Ledamot
Linus Johansson	Ledamot
Magnus Ljungqvist	Suppleant

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson

Suppleant: Auktoriserad revisor Sandra Hvitman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har det underhåll utförts som krävts för att hålla fastigheten i fullgott skick.

Verksamhetsberättelse 2020:

Styrelsen har utfört löpande underhåll under året genom att få ordning på sopsorteringen, problem med vattenläcka i tvättstuga och en lampa som var trasig. Det har även utförts ett arbete med att utöka vår parkering med två rutor efter det omfattande arbete som Skanska gjorde på marken bredvid oss. Detta resulterade även att vi förhandlade oss till en ny gräsmatta med belysning då Skanska var tvungna att låna vår ordinarie parkering under tiden de byggde EAST. Styrelsen såg även till så Skanska fixade föreningens staket som skadades vid en trafikbrott under året. Utöver detta så fixades element radiatorer som var trasiga hos flera medlemmar i föreningen, snöskottningen sköttes av styrelsen och lampor har bytts i trapporna.

Comhem är uppsagt under året då vi väntar på att dra in stadsnätet 2021 i föreningen. En större investering som gör fastigheten mer attraktiv och ger mer pengar över i plånboken varje månad till föreningens medlemmar.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om 143 053 kr.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Eget kapital

	Insats- kapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets början	128 116	179 200	1 080 557	-213 556	1 174 317
Vinstdisp enl stämmobeslut					
Överföring till bal. resultat			-213 556	213 556	
Underhållsfond, avsättning		93 000	-93 000		
Årets resultat				143 053	143 053
Belopp vid årets slut	128 116	272 200	774 001	143 053	1 317 370

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	542 129	540 044	548 944	557 744
Resultat efter finansiella poster	143 053	-213 556	76 323	26 586
Soliditet, %	90	90	91	91
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	304	304	304	304
Driftskostnad, kr/m ²	257	262	275	280

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	774 001
årets resultat	143 053
Totalt	917 054
Avsättning till fond för yttre underhåll	143 053
balanseras i ny räkning	774 001
Summa	917 054

Före dessa transaktioner uppgår yttre fond till 272 200 kr.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	542 129	540 044
Övriga intäkter		17 975	14 930
Summa rörelseintäkter		560 104	554 974
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-299 918	-646 463
Administrationskostnader	4	-43 326	-48 579
Löner och ersättningar	5	-32 628	-32 309
Avskrivningar av byggnader	6	-41 179	-41 179
Summa rörelsekostnader		-417 051	-768 530
Rörelseresultat		143 053	-213 556
Årets resultat		143 053	-213 556

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	505 553	546 732
Summa materiella anläggningstillgångar		505 553	546 732
Summa anläggningstillgångar		505 553	546 732
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		635	635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 891	23 579
Summa kortfristiga fordringar		24 526	24 214
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		940 279	738 799
Summa kassa och bank		940 279	738 799
Summa omsättningstillgångar		964 805	763 013
SUMMA TILLGÅNGAR		1 470 358	1 309 745

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		128 116	128 116
Fond yttre underhåll		272 200	179 200
Summa bundet eget kapital		400 316	307 316
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		774 001	1 080 557
Årets resultat		143 053	-213 556
Summa fritt eget kapital		917 054	867 001
Summa eget kapital		1 317 370	1 174 317
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fond för inre reparationer		20 105	20 105
Leverantörsskulder		23 531	21 789
Skatteskulder		2 100	1 164
Övriga skulder		5 750	20 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		101 502	71 832
Summa kortfristiga skulder		152 988	135 428
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 470 358	1 309 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
-Byggnader, kvarvarande förväntad avskrivningstid	9

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Not 2 Avgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	295 104	295 104
Hysesintäkter garage, parkeringsplatser	81 785	79 700
Kabel-TV, bredband	16 200	16 200
Uppvärmning	128 304	128 304
Trappstädningsavgifter	15 552	15 552
Tvättstugeavgifter	5 184	5 184
Summa avgifter och hyror	542 129	540 044

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Driftskostnader</i>		
El	13 838	14 961
Värme	97 020	107 847
Vatten	26 216	26 373
Renhållning	25 186	21 074
Försäkring	8 935	7 351
Kabel-TV	22 105	21 574
Fastighetsskötsel entreprenad	56 647	55 605
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>249 947</i>	<i>254 785</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	21 119	363 762
<i>Summa reparationer och underhåll</i>	<i>21 119</i>	<i>363 762</i>
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>28 852</i>	<i>27 916</i>
Summa fastighetskostnader	299 918	646 463

Not 4 Administrationskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	31 200	30 349
Revision	8 500	8 250
Övriga förvaltningskostnader	3 626	9 980
Summa	43 326	48 579

Not 5 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	24 675	24 675
Arbetsgivaravgifter	7 753	7 434
Övriga sociala avgifter	200	200
Summa	32 628	32 309

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	1 744 000	1 744 000
Mark	173 195	173 195
Summa anskaffningsvärden	1 917 195	1 917 195
Avskrivningar:		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 370 463	-1 329 284
Årets avskrivning byggnad	-41 179	-41 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 411 642	-1 370 463
Planenligt restvärde vid årets slut	505 553	546 732
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 913 000	8 913 000
Mark	6 400 000	6 400 000
Summa taxeringsvärden	15 313 000	15 313 000

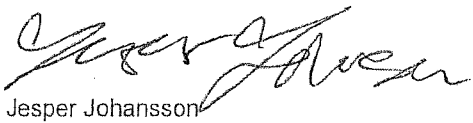
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Summa ställda säkerheter	Inga	Inga <i>h</i>

Underskrifter

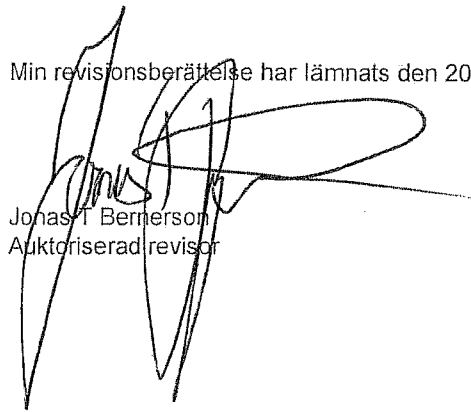
Jönköping 2021-05-07


Jesper Johansson


Kevin Ljung


Linus Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-12


Jonas T. Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsdal
Org.nr. 726000-1099

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsdal för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ängsdal för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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.

Jönköping den 12 maj 2021

Jonas T Berner
Auktoriserad revisor

