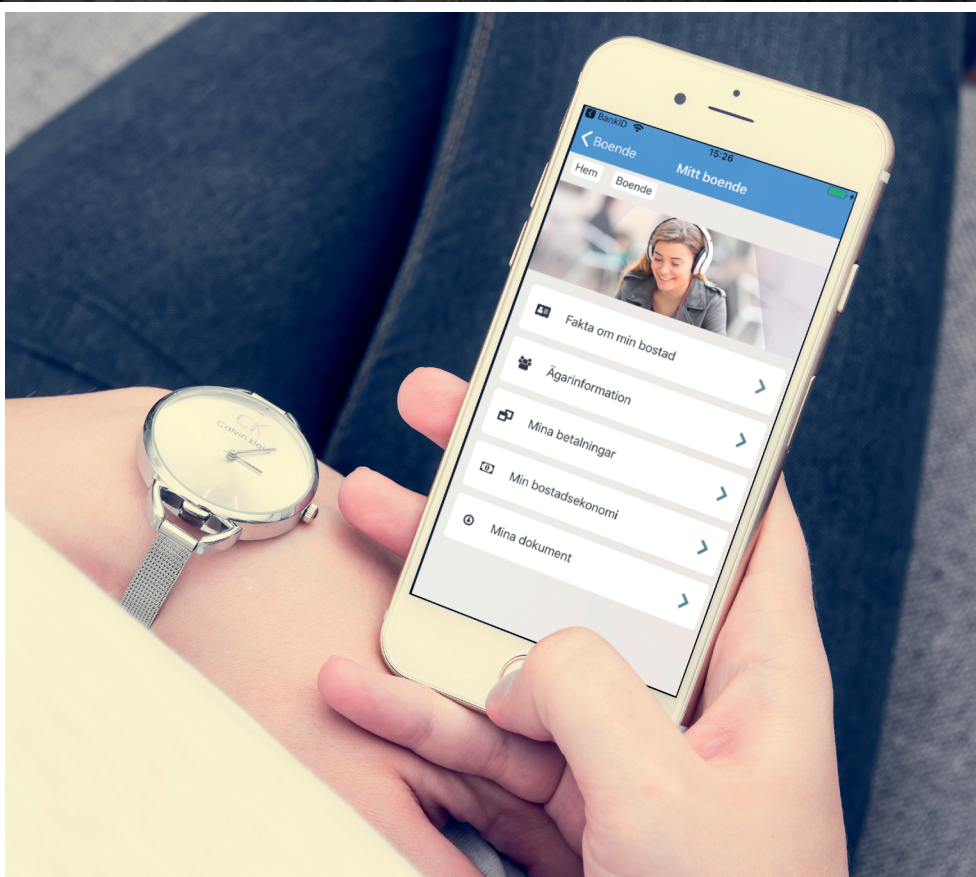




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Engeströmska lyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Bergmark	Ledamot
Fredrik Gullberg	Ledamot
Dan Holgersson	Ledamot
Hans Nexing	Ledamot
Jenny Persson	Ledamot

Maria Lagergren	Suppleant
Leif Norlin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Holgersson, Leif Norlin och Jenny Persson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson

Ordinarie Extern

Åke Perssons Revisionsbyrå

Valberedning

Farhad Jalalvand
Marita Norlin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Väbeln 1	2008	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1911 och består av 1 flerbostadshus.

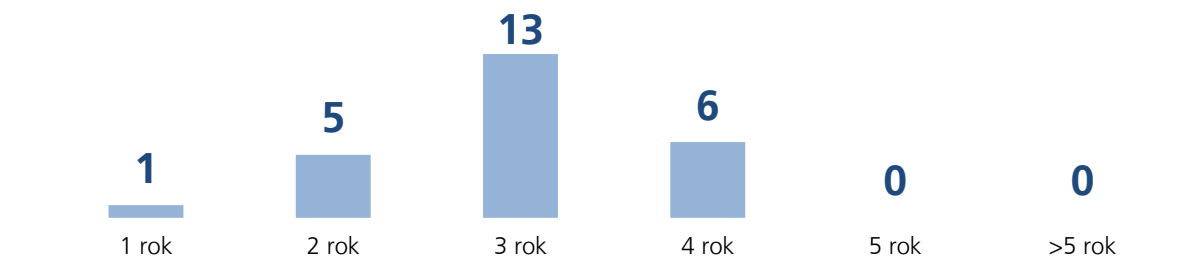
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 300 m², varav 2 300 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn avloppsstammar	2019	Filmning och spolning av avloppsstammar
Byte av termostater	2016	Inventering av samtliga termostater samt utbyte av defekta termostater.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte och fasadrenovering	2020	Byte av samtliga fönster inkl. tillkommande arbeten.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme och el	E.ON
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vatten, avlopp, renhållning	VA-Syd
Renhållning	Ragn-Sells
Service och underhåll av hissar	ALT-Hiss
Fiberanslutning	Bahnhof
Kabel-tv	Telenor
Städning av trapphus och tvättstuga	American Städ i Skåne

Övrig information

Föreningen utgörs av fastigheten Malmö Våbeln 1 med adresserna Eriksrogatan 6, Mariedalsvägen 44 samt Västra Rönneholmsvägen 61. Föreningens verksamhet startade under 2008 genom att fastigheten Malmö Våbeln 1 förvärvades för 40 600 000 kr exklusive kostnader för lagfart och konsultationer.

2013 bytte föreningen namn från Bostadsrättsföreningen Våbeln 1 till Bostadsrättsföreningen Engeströmska lyckan.

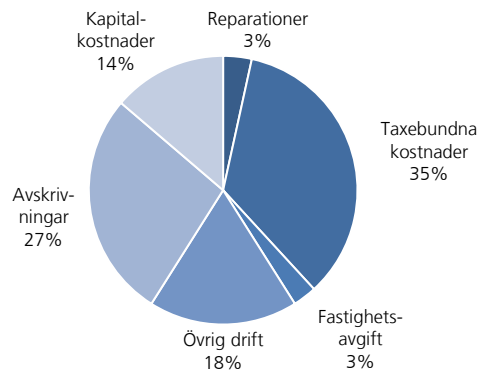
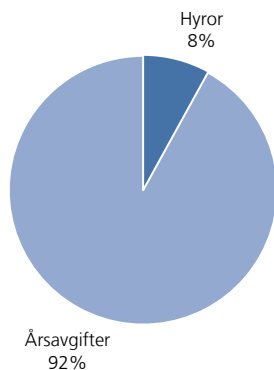
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 141 367	4 446 629
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 640 721	1 643 618
Finansiella intäkter	8 930	9 469
	1 649 651	1 653 087
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	710 936	705 444
Finansiella kostnader	165 599	164 721
Ökning av kortfristiga fordringar	2 669	4 844
Minskning av långfristiga skulder	78 926	63 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 731	20 340
	961 861	958 348
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 829 157	5 141 367
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	687 790	694 739

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med den bygglovsprocess som påbörjades i juni 2018. I januari 2019 fick styrelsen besked om att Stadsbyggnadskontoret inte kunde tillstyrka vår bygglovsansökan trots de förändringar och jämkningar som arbetades fram under hösten 2018 med den aktuella fönstertypen.

Styrelsen tvingades då att leta efter ett helt nytt fönster som möter våra krav på såväl funktion som ett sekelskiftesaktigt utseende. Ett nytt förslag togs fram och löpande samtal fördes direkt med Stadsbyggnadskontoret och indirekt med Malmö Museer. I september 2019 fick styrelsen äntligen ett förhandsbesked om att Stadsbyggnadskontoret skulle godta vald fönstertyp och att vi kunde uppdatera vår bygglovsansökan. Den 30 december fick vi slutligen vårt positiva bygglovsbeslut. Parallellt med detta gjordes under hösten en uppdaterad offertförfrågan. Förfrågan skickades ut till nio etablerade totalentreprenörer. Tre anbud erhöles, fyra avböjde och två svarade inte på förfrågan. Efter en dokumenterad urvalsprocess fördes i slutet av året en dialog med en totalentreprenör. Under hela upphandlingen tog styrelsen hjälp av en extern konsult med stor erfarenhet av upphandling och genomförande av fönster- och fasadrenoveringar. Renoveringen, som kommer att utföras som en totalentreprenad, beräknas kosta 10 mkr och förväntas kunna finansieras till 50% med egna medel och 50% med nytt lån.

I maj 2019 gick Telenors exklusivtetsavtal ut för fiberanslutning till vår fastighet. Föreningen tecknade då ett nytt avtal med Bahnhof, vilket även innebär att bredband nu bekostas av föreningen för respektive lägenhet.

I oktober 2019 spolades samtliga avloppsstammar i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	688	681	675
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 011	1 001	991	974
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 309	7 346	7 375	7 404
Elkostnad/m ² totalyta	22	21	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	118	126	121	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	26	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	72	99	113
Soliditet (%)	65	64	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	443	453	378	368
Nettoomsättning (tkr)	1 641	1 624	1 608	1 594

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 330 791	0	0	30 330 791
Upplåtelseavgifter	1 503 434	0	0	1 503 434
Fond för yttre underhåll	1 664 547	350 000	350 000	964 547
S:a bundet eget kapital	33 498 772	350 000	350 000	32 798 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 365 236	-350 000	103 135	-4 118 371
Årets resultat	443 328	443 328	-453 135	453 135
S:a ansamlad förlust	-3 921 908	93 328	-350 000	-3 665 236
S:a eget kapital	29 576 864	443 328	0	29 133 536

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	443 328
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 015 236
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 000
summa balanserat resultat	-3 921 908

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 921 908
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 640 652	1 624 452
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69	19 166
Summa rörelseintäkter		1 640 721	1 643 618
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-606 264	-592 564
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 324	-80 020
Personalkostnader	Not 6	-30 348	-32 860
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 788	-329 788
Summa rörelsekostnader		-1 040 724	-1 035 231
RÖRELSERESULTAT		599 997	608 387
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 930	9 469
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 599	-164 721
Summa finansiella poster		-156 669	-155 252
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		443 328	453 135
ÅRETS RESULTAT		443 328	453 135

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	39 833 834	40 163 622
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 833 834	40 163 622
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 833 834	40 163 622
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 999	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 239 211	2 561 628
Summa kortfristiga fordringar		3 243 210	2 561 628
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 593 543	2 584 667
Summa kassa och bank		2 593 543	2 584 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 836 753	5 146 294
SUMMA TILLGÅNGAR		45 670 588	45 309 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 834 225	31 834 225
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 664 547	964 547
Summa bundet eget kapital		33 498 772	32 798 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 365 236	-4 118 371
Årets resultat		443 328	453 135
Summa fritt eget kapital		-3 921 908	-3 665 236
SUMMA EGET KAPITAL		29 576 864	29 133 536
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 800 000	9 506 750
Summa långfristiga skulder		3 800 000	9 506 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 061 175	6 433 351
Leverantörsskulder		43 355	55 100
Skatteskulder		1 431	3 169
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	187 763	178 011
Summa kortfristiga skulder		12 293 724	6 669 631
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 670 588	45 309 916

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 508 271	1 493 340
Hyror bostäder	131 373	130 072
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Öresutjämning	-12	20
	1 640 652	1 624 452

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	12 777
Återbäring försäkringsbolag	0	1 789
Övriga intäkter	69	4 600
	69	19 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 000
	Städning entreprenad	24 720	24 720
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 931	24 463
	Hissbesiktning	0	2 058
	Sophantering	0	2 186
	Gård	1 828	1 698
	Serviceavtal	5 152	4 973
	Förbrukningsmateriel	300	2 819
	Brandskydd	295	1 814
		36 226	66 731
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 550	0
	Tvättstuga	1 171	1 613
	Entré/trapphus	14 130	0
	Lås	660	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 572	0
	Hiss	372	8 046
	Fönster	4 600	4 600
	Skador/klotter/skadegörelse	1 648	0
	Vattenskada	0	12 129
		40 703	26 388
	Taxebundna kostnader		
	El	49 802	47 541
	Värme	272 364	288 917
	Vatten	63 603	57 229
	Sophämtning/renhållning	32 941	29 777
		418 710	423 464
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 609	21 116
	Kabel-TV	22 067	21 440
	Bredband	32 525	0
		76 201	42 556
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 425	33 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	606 264	592 564
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 825	1 838
	Tele- och datakommunikation	5 890	5 263
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Fritids- och trivselkostnader	223	0
	Förvaltningsarvode	46 070	44 657
	Administration	2 772	2 548
	Konsultarvode	11 294	19 464
		74 324	80 020

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 125	25 500
	Sociala kostnader	7 223	7 360
		30 348	32 860
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	238 658	238 658
	Förbättringar	46 913	46 913
	Markanläggning	44 217	44 217
		329 788	329 788
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	43 095 204	43 095 204
	Utgående anskaffningsvärde	43 095 204	43 095 204
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 931 582	-2 601 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 788	-329 788
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 261 370	-2 931 582
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 833 834	40 163 622
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 679 641	16 679 641
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark	23 000 000	20 000 000
		44 400 000	41 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	41 400 000
		44 400 000	41 400 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 319	87 319
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	87 319	87 319
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 319	-87 319
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 319	-87 319
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	3 597	327
	Klientmedel hos SBC	3 235 614	2 556 701
	Fordringar	0	4 600
		3 239 211	2 561 628

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	964 547	614 547
	Reservering enligt stadgar	350 000	350 000
	Reservering enligt stämmobeslut	350 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 664 547	964 547

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,340 %	3 800 000	3 800 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,550 %	6 354 425	6 370 351	2020-07-06
	Handelsbanken	1,370 %	5 706 750	5 769 750	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		15 861 175	15 940 101	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 061 175	-6 433 351	
			3 800 000	9 506 750	

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 101 085	19 101 085

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 125	25 500
	Sociala avgifter	7 226	7 361
	Ränta	12 786	12 808
	Avgifter och hyror	144 626	132 342
		187 763	178 011

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalsförhandlingar har inletts med en totalentreprenör för fönster- och fasadrenovering.

Fönster- och fasadrenoveringen har påbörjats den 1 mars och beräknas vara klar i september.

Styrelsens underskrifter

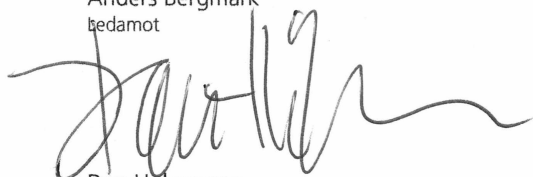
MALMÖ den 31 / 3 2020



Anders Bergmark
Ledamot



Fredrik Gullberg
Ledamot



Dan Holgersson
Ledamot



Hans Nexing
Ledamot



Jenny Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020



Åke Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Engeströmska lyckan

Org.nr. 769616-5609

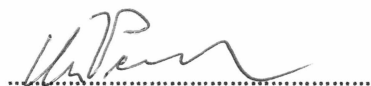
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Engeströmska lyckan för 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2020-04-02



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2019 vald revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE