



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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2052.
- 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
Elvira Hagberg	Ledamot
Hans Nexing	Ledamot
Jenny Persson	Ledamot

Filip Vavika Hansson	Suppleant
My Öst Gustafsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bergmark, Fredrik Gullberg, Hans Nexing och Filip Vavika Hansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson

Ordinarie Extern

Åke Perssons Revisionsbyrå

Valberedning

Farhad Jalalvand
Mimmi Widner

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

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.

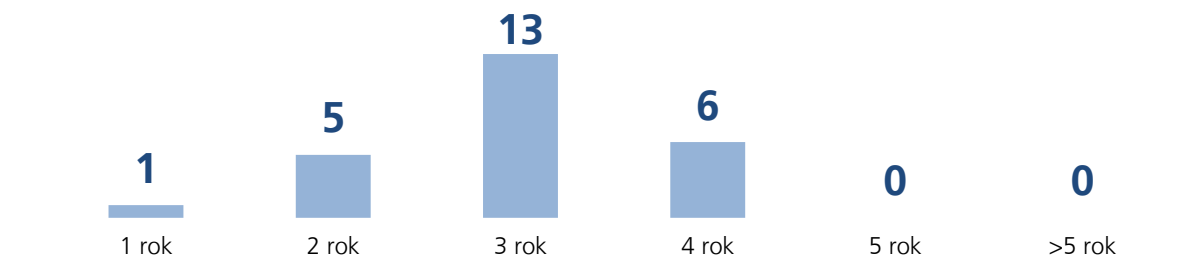
Värdeåret är 1979.

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 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte och fasadrenovering	2020	Byte av samtliga fönster samt renovering av fasad.
Översyn avloppsstammar	2019	Filming och spolning av avloppsstammar
Byte av termostater	2016	Inventering av samtliga termostater samt utbyte av defekta termostater.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation i källaren	2021	Översyn samt åtgärder för att få bättre ventilation i källaren.
OVK	2023	Lagstadgad OVK besiktning inkl ev åtgärder
Tvättstuga	2024	Renovering av tvättstuga
Entrédörrar	2025	Ev målning och byte/reparationer av fastighetens entrédörrar samt dörrar till innergården
Trapphus	2025	Översyn av trapphus och ev renovering

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.

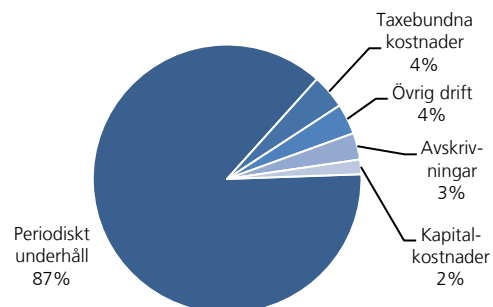
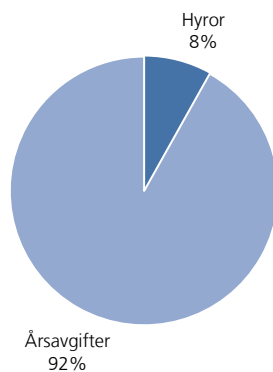
Föreningens ekonomi

Under året har föreningen genomfört en stor fönster- och fasadrenovering som har påverkat årets resultat. Budgeten för renoveringen uppgick till 10 mkr. Utfallet för hela renoveringen blev 9,1 mkr, där huvuddelen bestod av offertsumman för totalentreprenaden från Morneon Fasad som uppgick till 8,6 mkr. Renoveringen finansierades till 5,3 mkr med egna medel och 3,8 mkr med ett nytecknat lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 829 157	5 141 367
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 644 350	1 640 721
Finansiella intäkter	3 693	8 930
Minskning kortfristiga fordringar	4 148	0
Ökning av långfristiga skulder	3 630 472	0
	5 282 663	1 649 651
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 819 718	710 936
Finansiella kostnader	180 050	165 599
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 669
Minskning av långfristiga skulder	0	78 926
Minskning av kortfristiga skulder	146	3 731
	9 999 914	961 861
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 111 907	5 829 157
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 717 251	687 790

*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 1 429 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

I början av året tecknade styrelsen ett avtal med Morneon Fasad AB om en totalentreprenad för fönsterbyte och fasadrenovering. Den 1 mars påbörjades arbetet. Entreprenaden omfattade att byta samtliga fönster, återställa de utsmyckningar byggnaden en gång hade, byta ut plåtdetaljer samt att måla om hela fasaden och en del av taket i nya kulörer. Under hela byggtiden anlätade styrelsen en extern projektledare som kvalitetssäkrade entreprenaden och bevakade styrelsens intressen.

I enlighet med tidplanen färdigställdes arbetet i september. I oktober genomfördes den sista slutbesiktningen och i början av november avslutades entreprenaden.

Utgångspunkten för renoveringen var att i så stor utsträckning som möjligt återställa byggnadens utseende till hur den enligt byggnadsritningar såg ut år 1912. Där spelade återställandet av byggnadens utsmyckningar och färgval en stor roll. I slutet av året uppmärksammades resultatet av föreningens renovering med en större artikel i Sydsvenskan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	695	688	681
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 026	1 011	1 001	991
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 982	7 309	7 346	7 375
Elkostnad/m ² totalyta	19	22	21	16
Värmekostnad/m ² totalyta	119	118	126	121
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	28	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	72	72	99
Soliditet (%)	51	65	64	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 682	443	453	378
Nettoomsättning (tkr)	1 643	1 641	1 624	1 608

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	2 014 547	350 000	0	1 664 547
S:a bundet eget kapital	33 848 772	350 000	0	33 498 772
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 271 908	-350 000	443 328	-4 365 236
Årets resultat	-8 681 513	-8 681 513	-443 328	443 328
S:a ansamlad förlust	-12 953 421	-9 031 513	0	-3 921 908
S:a eget kapital	20 895 351	-8 681 513	0	29 576 864

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 681 513
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 921 908
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-350 000</u>
summa balanserat resultat	-12 953 421

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>2 014 547</u>
-10 938 874

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 642 620	1 640 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 730	69
Summa rörelseintäkter		1 644 350	1 640 721
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 588 021	-606 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-201 308	-74 324
Personalkostnader	Not 6	-30 389	-30 348
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-329 788	-329 788
Summa rörelsekostnader		-10 149 505	-1 040 724
RÖRELSERESULTAT		-8 505 155	599 997
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 693	8 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 050	-165 599
Summa finansiella poster		-176 357	-156 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 681 513	443 328
ÅRETS RESULTAT		-8 681 513	443 328

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	39 504 047	39 833 834
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 504 047	39 833 834
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 504 047	39 833 834
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 999
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 111 762	3 239 211
Summa kortfristiga fordringar		1 111 762	3 243 210
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 593	2 593 543
Summa kassa och bank		3 593	2 593 543
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 115 355	5 836 753
SUMMA TILLGÅNGAR		40 619 401	45 670 588

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 834 225	31 834 225
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 014 547	1 664 547
Summa bundet eget kapital		33 848 772	33 498 772
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 271 908	-4 365 236
Årets resultat		-8 681 513	443 328
Summa fritt eget kapital		-12 953 421	-3 921 908
SUMMA EGET KAPITAL		20 895 351	29 576 864
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 393 647	3 800 000
Summa långfristiga skulder		19 393 647	3 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	98 000	12 061 175
Leverantörsskulder		32 833	43 355
Skatteskulder		2 021	1 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	197 549	187 763
Summa kortfristiga skulder		330 403	12 293 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 619 401	45 670 588

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Hissanläggning	35 år	35 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 508 271	1 508 271
Hyror bostäder	133 343	131 373
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Öresutjämning	-14	-12
	1 642 620	1 640 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 670	0
Övriga intäkter	60	69
	1 730	69

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	22 660	24 720
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 931
	Hissbesiktning	4 400	0
	Gemensamma utrymmen	1 481	0
	Gård	22 287	1 828
	Serviceavtal	5 246	5 152
	Förbrukningsmateriel	200	300
	Teleport/hissanläggning	750	0
	Brandskydd	0	295
		57 024	36 226
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 550
	Tvättstuga	1 361	1 171
	Entré/trapphus	21 050	14 130
	Lås	4 386	660
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 136	13 572
	Bredband	1 070	0
	Hiss	7 463	372
	Fönster	13 238	4 600
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 648
	Vattenskada	3 469	0
		53 173	40 703
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	8 892 410	0
	VVS	36 358	0
		8 928 768	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 586	49 802
	Värme	272 755	272 364
	Vatten	72 169	63 603
	Sophämtning/renhållning	35 630	32 941
		424 140	418 710
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 559	21 609
	Kabel-TV	22 292	22 067
	Bredband	45 340	32 525
		89 191	76 201
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 588 021	606 264
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 838	1 825
	Tele- och datakommunikation	6 115	5 890
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	438	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	223
	Förvaltningsarvode	46 792	46 070
	Administration	24 313	2 772
	Konsultarvode	115 562	11 294
		201 308	74 324

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 125	23 125
	Sociala kostnader	7 264	7 223
		30 389	30 348
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	238 658	238 658
	Förbättringar	46 913	46 913
	Markanläggning	44 217	44 217
		329 788	329 788
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-3 261 370	-2 931 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-329 788	-329 788
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 591 157	-3 261 370
	Planenligt restvärde vid årets slut	39 504 047	39 833 834
	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	23 000 000
		44 400 000	44 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
		44 400 000	44 400 000

Not 9	INVENTARIER		2020-12-31	2019-12-31	
	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		2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto		3 448	3 597	
	Klientmedel hos SBC		1 108 314	3 235 614	
			1 111 762	3 239 211	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början		1 664 547	964 547	
	Reservering enligt stadgar		350 000	350 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	350 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0	
	Vid årets slut		2 014 547	1 664 547	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2020-12-31	2019-12-31	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,340 %	3 800 000	3 800 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,750 %	6 306 647	6 354 425	2023-06-30
	Handelsbanken	0,700 %	5 635 000	5 706 750	2022-09-30
	Handelsbanken	0,750 %	3 750 000	0	2023-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		19 491 647	15 861 175	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-98 000	-12 061 175	
			19 393 647	3 800 000	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 101 085	19 101 085

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 125	23 125
	Sociala avgifter	7 226	7 226
	Ränta	20 230	12 786
	Avgifter och hyror	146 968	144 626
		197 549	187 763

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett arbete har påbörjats med att ta in offerter för att förbättra ventilationen i källaren.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 4 2021



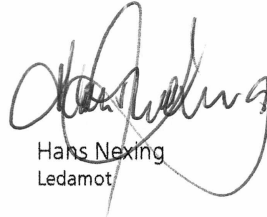
Anders Bergmark
Ledamot



Fredrik Gullberg
Ledamot



Elvira Hagberg
Ledamot



Hans Nexing
Ledamot



Jenny Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 5 2021



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 2020. 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 revisions sed i Sverige. Det innebär att jag 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 ersättningskyldig 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 förenings 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 balansräkningen i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2021-05-01



Åke Persson

Revisor

Malmö

Av föreningsstämman 2020 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