

Brf Ängelholmshus nr 2
739400-1049

Årsredovisning

20200101-20201231

Brf Ängelholmshus nr 2

Org nr 739400-1049



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som skall kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Er förening har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Innehållsförteckning

- förvaltningsberättelse	3-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8-9
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11-14
- underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 org nr 739400-1049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Årets resultat är 223 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år, det är främst underhållskostnaderna som är lägre år 2020.

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Planerad amortering för nästa verksamhetsår är 554 tkr. Under verksamhetsåret har föreningen gjort en extra amortering på 1 000 000kr. Se not 12.

Föreningen har haft övriga kostnader för avloppsfällor, bolagsverket, stämma, tvätt av kärl i miljöhus, bankkostnader, brandsyn.

Det har gjorts extra städning i trapphus mm på grund av Corona, även miljöhusen har målats under året.

Föreningens värmekostnader är betydligt högre än föregående år. Detta beror på att det har varit fel på en avläsningsmätare, vilket innebär att föreningen under ett antal år enbart betalt 1/3 av värmekostnaden.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gullvivan 3 i Ängelholms kommun. På fastigheten finns 4 st byggnader med 96 lägenheter och 1 bostadsrättslokal, samt 7 lokaler med hyresrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956.

Fastighetens adress är Kallenbergsgatan 1, 3, 5 och 7 i Ängelholm.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kök	11 st		
2 rum o kök	63 st		
3 rum o kök	22 st	Total bostadsarea:	5 294 m2
Lokaler	8 st	Total lokalarea:	534 m2
Garage	20 st		
P-platser	44 st	Total tomtarea:	9 579 m2

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Part Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska och tekniska förvaltningen enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 84 tkr, det har varit problem med tvättstugorna, värmen, el, avlopp och dörrar/lås.

Föreningen har utfört planerat underhåll för 984 tkr under året. Det har varit översyn av taket, byte av samtliga källarfönster, byte av armaturer i tvättstugor samt utvändigt av balkonger.

Föreningens underhållsplan visar inte på något större underhållsbehov de närmaste åren.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Stambyte och badrumsrenovering	2003
Byte till säkerhetsdörrar	2003
Elsanering	2006
Utbyte av samtliga värmeväxlare	2007
Ombyggnad balkonger	2009-2010
Fiberkabel installerad	2011
Utemiljö	2012-2013
Installation av tvättmaskiner	2014
Markytor	2014
Tak, rengöring	2015
Låssystem till entredörrar mm	2016
OVK	2016
Plåtning av vindskivebrädor	2018
Hörnplåtning av utstick gavlar	2018
Målning av trapphus	2019-2020
Dörrar entré och källare	2019
Nytt staket vid parkeringsplatser	2019
Källarfönster inkl galler	2020
Armaturer tvättstuga/utomhus	2020
Målning av miljöhusen	2020

Styrelsen

			Vald t.o.m
Ordinarie ledamöter		Utsedd av	årsstämman
Göran Karlsson	Ordförande	Stämman	2021
Magnus Sandberg	Vice ordförande	Stämman	2020
Göran Lindblad	Sekreterare	Stämman	2021
Peter Paulsson		Stämman	2020
Styrelsesuppleanter			
My Lindersson		Stämman	2020
Mikael Jannesson		Stämman	2021

I tur att avgå är Magnus Sandberg, Peter Paulsson samt My Lindersson.

Revisorer och övriga funktioner

Ordinarie revisorer

Anders Callert, auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Stämman

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsår

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 108 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen ändrade avgifter och hyror med 2 % den 1 januari 2020.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter/bostäder, kr/kvm	757	738	738	628
Driftskostnader, kr/kvm	523	609	248	263
Räntekostnader, kr/kvm	33	40	39	45
Fastighetslån, kr/kvm	2 686	2 952	3 307	3 741

Årsavgifterna för bostäder i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund från och med 2018 ingår balkongtillägg, kabel-TV. Drift, - ränta och fastighetslån har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund. Från och med 2019 ingår reparationer och underhåll i driftskostnader.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 838	4 049 095	3 804 451	-359 319
Disposition enl. årstämmbeslut			-359 319	359 319
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-984 394	984 394	
Årets resultat				222 934
Belopp vid årets utgång	139 838	4 064 701	3 429 526	222 934

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 445 132
Årets resultat	222 934
Årets fondavsättning	- 1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	984 394
Summa överskott	3 652 460

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 652 460
----------------------------	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 538 342	4 513 144
Övriga förvaltningsintäkter	2	21 528	6 908
		4 559 870	4 520 052
Föreningens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-159 752	-157 030
Driftskostnader	3	-3 049 808	-3 546 404
Arvoden, ersättningar	4	-188 534	-141 636
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-748 684	-806 543
		-4 146 778	-4 651 613
Rörelseresultat		413 091	-131 561
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	4 007	6 056
Räntekostnader	7	-194 164	-233 814
		-190 157	-227 758
Resultat efter finansiella poster		222 934	-359 319
ÅRETS RESULTAT		222 934	-359 319

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 080 026	22 811 628
Inventarier, verktyg och installationer	9	136 669	153 752
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 216 695	22 965 380
Summa anläggningstillgångar		22 216 695	22 965 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		1 392	52 178
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10	928 368	932 028
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		929 760	984 206
Kassa och bank			
Checkräkningskonto Swedbank		1 144 647	1 092 176
Sparkonto SBAB		1 273 382	1 769 430
Summa kassa och bank		2 418 028	2 861 606
Summa omsättningstillgångar		3 347 788	3 845 812
SUMMA TILLGÅNGAR		25 564 483	26 811 192

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		139 838	139 838
Underhållsfond		4 064 701	4 049 095
Summa bundet eget kapital		4 204 539	4 188 933
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 429 526	3 804 451
Årets resultat		222 934	-359 319
Summa fritt eget kapital		3 652 460	3 445 132
Summa eget kapital		7 856 999	7 634 065
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	9 261 335	17 205 735
Summa långfristiga skulder		9 261 335	17 205 735
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		196 700	163 493
Uppl kostnader och förutb intäkter	12	8 249 449	1 807 899
Summa kortfristiga skulder		8 446 149	1 971 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 564 483	26 811 192

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och Bokföringsnämndens BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2016:10). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

God redovisningssed

Periodisering av inkomster och utgifter och tillämpade redovisningsprinciper har skett enligt god redovisningssed.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:
1429 kr/lgh

* fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avseende löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1	Årsavgifter och hyror	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder och lokal	4 009 201	3 960 201
	Hyror lokaler	442 233	469 670
	Hyror garage och p-platser	86 908	83 273
		4 538 342	4 513 144

Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Öresutjämning, påminnelseavgifter	2 176	1 870
	Övriga rörelseintäkter,	19 352	5 038
		21 528	6 908

Not 3	Driftskostnader	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Reparationer	83 846	164 501
	Underhåll	984 394	1 873 574
	Fastighetsförsäkring	118 403	92 973
	Förvaltningskostnader	492 528	514 300
	Konsult	0	15 756
	Kabel-TV och bredband	184 639	178 612
	Revisionsarvode externt	8 625	8 500
	Möteskostnader, stämma	11 455	10 060
	Övriga kostnader fastigheten	22 325	62 284
	Tele	3 054	12 066
	Trädgårdsskötsel	15 180	34 219
	Extra städning	6 212	11 701
	Snö- och halkbekämpning	925	9 725
	Förbrukningsmaterial	12 060	0
	Bankkostnader	5 773	5 161
	Vatten	197 749	159 749
	El	109 413	69 246
	Fjärrvärme	712 293	250 158
	Sophantering och återvinning	80 934	73 819
		3 049 808	3 546 404

Not 4	Arvoden och ersättningar	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Lön för städning, målning mm	74 938	32 580
	Styrelsearvode	80 392	78 050
	Sociala kostnader	33 204	31 006
		188 534	141 636

Not 5	Avskrivningar anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Byggnader	31 009	31 009
	Standardförbättringar	369 953	427 812
	Solceller	44 925	44 925
	Balkonginglasning	285 714	285 714
	Tvättmaskiner	17 083	17 083
		748 684	806 543

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivn.plan	Antal år	Antal år
Byggnader	Rak	100	100
Standardförbättringar m.m	Rak	15-50	15-50
Solceller	Rak	25	25
Balkonginglasning	Rak	35	35
Tvättmaskiner	Rak	15	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 6 Ränteintäkter	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter bank	4 007	6 056
Summa finansiella intäkter	4 007	6 056

Not 7 Räntekostnader	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader fastighetslån	194 164	233 814
Summa finansiella kostnader	194 164	233 814

Not 8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	3 100 880	3 100 880
Byggnadsinventarier, utrangerad	0	62 304
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning, utrangering	27 296 638	28 787 983
Solceller	1 127 105	1 127 105
Markanläggning, utrangerad	0	901 750
Summa anskaffningsvärden	35 466 740	37 922 139

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-2 059 548	-2 028 539
Byggnadsinventarier, utrangerad	0	-62 304
Standardförbättringar ink balkonginglasning, utrangering	-10 595 564	-11 328 458
Markanläggning, utrangerad	0	-901 750
	-12 655 112	-14 321 051

Årets avskrivning byggnader	-31 009	-31 009
Årets avskrivning standardförbättringar, balkong	-655 668	-713 526
Årets avskrivning solceller	-44 925	-44 925
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 386 714	-15 110 511

Restvärde enligt plan vid årets slut	22 080 026	22 811 628
Varav		
Byggnader	1 010 323	1 041 332
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning	16 180 181	16 835 849
Solceller	947 405	992 330
	22 080 026	22 811 628

Taxeringsvärden

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	2 781 000	2 781 000
Totalt taxeringsvärde	46 381 000	46 381 000
varav byggnader	34 870 000	34 870 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

2020-12-31 2019-12-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner	28 000	28 000
Inventarier och verktyg	373 792	373 792
Tvättmaskiner	256 250	256 250
Summa anskaffningsvärden	658 042	658 042

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner, inventarier och verktyg	-504 290	-487 207
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-504 290	-487 207

Årets avskrivning inventarier

-17 083 -17 083

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-521 373 -504 290

Restvärde enligt plan vid årets slut

136 669 153 752

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	108 179	96 704
Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter	30 458	29 760
Hyres- o avgiftsfordran	789 731	805 564
	928 368	932 028

Not 11 Fastighetslån

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetslån	16 205 735	17 760 135
Avgår nästa års amortering, kortfristig skuld	-6 944 400	-554 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	9 261 335	17 205 735

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utgående skuld
Swedbank	1,34%	2021-06-23	6 590 000	200 000	6 390 000
Swedbank	0,89%	2024-08-23	3 710 000	150 000	3 560 000
Swedbank	1,10%	2025-02-25	7 460 135	1 204 400	6 255 735
			17 760 135	1 554 400	16 205 735

Not 12 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Uppl räntekostnader	9 926	12 926
Uppl elkostnader	10 384	10 250
Uppl värmekostnader	111 646	38 333
Uppl källskatt	4 500	9 774
Uppl sociala avgifter	1 833	9 471
Övriga kortfrista skulder	34 913	37 719
Kortfristig del av fastighetslån	6 944 400	554 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 131 847	1 135 026
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter	8 249 449	1 807 899

Taxeringsvärden

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	2 781 000	2 781 000
Totalt taxeringsvärde	46 381 000	46 381 000
varav byggnader	34 870 000	34 870 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

2020-12-31 2019-12-31

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner 28 000 28 000

Inventarier och verktyg 373 792 373 792

Tvättmaskiner 256 250 256 250

Summa anskaffningsvärden 658 042 658 042

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner, inventarier och verktyg -504 290 -487 207

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -504 290 -487 207

Årets avskrivning inventarier

-17 083 -17 083

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -521 373 -504 290

Restvärde enligt plan vid årets slut

136 669 153 752

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Förutbetalda försäkringspremier 108 179 96 704

Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter 30 458 29 760

Hyses- o avgiftsfordran 789 731 805 564

928 368 932 028

Not 11 Fastighetslån

2020-12-31 2019-12-31

Fastighetslån 16 205 735 17 760 135

Avgår nästa års amortering, kortfristig skuld -554 400 -554 400

Summa långfristiga skulder till kreditinstitut 15 651 335 17 205 735

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utgående skuld
Swedbank	1,34%	2021-06-23	6 590 000	200 000	6 390 000
Swedbank	0,89%	2024-08-23	3 710 000	150 000	3 560 000
Swedbank	1,10%	2025-02-25	7 460 135	1 204 400	6 255 735
			17 760 135	1 554 400	16 205 735

Not 12 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Uppl räntekostnader 9 926 12 926

Uppl elkostnader 10 384 10 250

Uppl värmekostnader 111 646 38 333

Uppl källskatt 4 500 9 774

Uppl sociala avgifter 1 833 9 471

Övriga kortfrista skulder 34 913 37 719

Kortfristig del av fastighetslån/ amortering 554 400 554 400

Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter 1 131 847 1 135 026

Summa uppl kostnader o förutbet intäkter 1 859 449 1 807 899

Not 13 Ställda säkerheter och eventual förbindelser
Fastighetsinteckningar
Eventual förbindelser

2020-12-31
27 732 835
Inga

2019-12-31
27 732 835
Inga

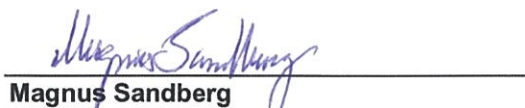
ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31

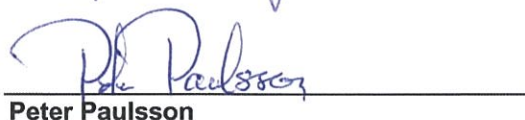
Underskrifter:

Ängelholm 2021-01-22


Göran Karlsson


Göran Lindblad


Magnus Sandberg


Peter Paulsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-03-04

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsida) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmågenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering. Räntebidragen upphörde 2012.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.


PART
Fastighetsförvaltning AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ängelholmshus nr 2 org. nr. 739400-1049

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängelholmshus nr 2 för räkenskapsåret 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 för föreningen.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 Brf Ängelholmshus nr 2 för räkenskapsåret 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 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 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 föreningar¹, 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.

Ängelholm den 4 mars 2021



Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

