

Årsredovisning

för

Brf Ängelholmshus nr 2

Org nr 739400-1049

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
20190101- 20191231**



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 boendemiljö. 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 arvas eller överlåtas 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.

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Dagordning

§15

- 1 Öppnade
- 2 Godkännade av dagordningen
- 3 Val av stämмоordförande
- 4 Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
- 5 Val av två justerare tillika rösträknare
- 6 Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- 7 Fastställande av röstläng
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9 Föredragning av revisorns berättelse
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 11 Beslut om resultatdisposition
- 12 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
- 13 Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande år
- 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15 Val av revisorer och suppleanter
- 16 Val av valberedning
- 17 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
Motion nr 1, Ändring av föreningens stadgar
Styrelsens förslag.
- 18 Avslutande

Innehåll

Sida

- 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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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.

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 10 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m 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 och My Lindersson .

Ordinarie revisorer

Anders Callert, auktoriserad revisor

Stämman

Valberedning

Styrelsen

Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen ändrade avgifter och hyror med 2 % den 1 januari 2017, parkeringsplatserna höjdes med 5 kr till 70 kr/månad, garagen höjdes med 5 % och balkongtillägget sänktes med 20 kr/månad. I januari 2020 höjdes avgift och hyror med 2%.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 164 tkr, det har varit rep av asfalt, el, lås, dörrar, tvättstugor, värme, spolning av avlopp mm.

Föreningen har utfört planerat underhåll för 1 874 tkr under året. Underhållet av fastigheten har varit nya dörrar i entré och källardörrar, målning i trapphus, nytt staket vid parkeringsplatserna.

Föreningen har haft övriga kostnader för avloppsfälla, nedtagning av träd, advokatkostnad, bolagsverket, stämman, tvätt av kärl i miljöhus, bankkostnader, extra städning mm.

Föreningen har under året utfört SBA (systematiskt brandskyddsarbete), köpt in brandsläckare.

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 värmepumpar	2007
Ombyggnad balkonger	2009-2010
Fiberkabel installerad	2011
Utemiljö	2012-2013
Installation av tvättmaskiner	2014
Markytor	2014
Tak, rengöring	2015
Låssystem till entrédörrar mm	2016
OVK	2016
Plåtning av vindskivebrädor	2018
Hörnplåtning av utstick gavlar	2018
Målning av trapphus	2019
Dörrar entré och källare	2019
Nytt staket vid parkeringsplatser	2019

Årets resultat är -359 319 tkr. Årets resultat är lägre än föregående år, det är främst underhållskostnaderna som påverkat föreningens resultat.

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Amortering för nästa verksamhetsår är 554 tkr. Se not 12.

Föreningens inbetalningar och utbetalningar under året.

Intäkter	4 520 052
Fastighetsskatt	-157 030
Driftskostnader	-3 546 404
Arvoden	-141 636
Ränteintäkt	6 056
Räntekostnad	-233 814
Amortering	-1 516 900
	-1 069 676

Föreningen har under året gjort en extra amortering som påverkar likviden.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/bostäder, kr/kvm	738	738	628	618
Driftskostnad, kr/kvm	609	248	263	267
Räntekostnader, kr/kvm	40	39	45	69
Fastighetslån, kr/kvm	2 952	3 307	3 741	3 823

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.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningen gjorde en energikartläggning i 2016. Fastigheten är i mycket gott skick och med mycket låg energiförbrukning, i nivå med nybyggda fastigheter. De största enskilda energiförbrukarna är tappvatten (63%) samt uppvärmning (28%).

Part Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltning och Lamaro AB har biträtt styrelsen med föreningens tekniska förvaltning. Från och med år 2020 är det Part Fastighetsförvaltning AB som hjälper föreningen med ekonomisk och teknisk förvaltning.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 838	4 922 669	1 335 771	1 595 106
Disposition enl. årstämmobeslut			1 595 106	-1 595 106
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 873 574	1 873 574	
Årets resultat				-359 319
Belopp vid årets utgång	139 838	4 049 095	3 804 451	-359 319

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 930 876
Årets resultat	-359 319
Årets fondavsättning	- 1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 873 574
Summa överskott	3 445 132

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 445 132
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning			
Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 513 144	4 517 711
Övriga förvaltningsintäkter	2	6 908	288 759
		4 520 052	4 806 470
Föreningens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-157 030	-122 517
Driftskostnader	3	-3 546 404	-1 932 443
Övriga förvaltningskostnader		0	-12 017
Arvoden, ersättningar	4	-141 636	-116 200
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-806 543	-809 144
		-4 651 613	-2 992 321
Rörelseresultat		-131 561	1 814 149
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	6 056	6 421
Räntekostnader	7	-233 814	-225 464
		-227 758	-219 043
Resultat efter finansiella poster		-359 319	1 595 106
ÅRETS RESULTAT		-359 319	1 595 106

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	22 811 628	23 501 088
Inventarier, verktyg och installationer	9	153 752	170 835
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		22 965 380	23 671 923

Summa anläggningstillgångar		22 965 380	23 671 923
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar		52 178	46 043
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10	932 028	926 279
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		984 206	972 322

Kassa och bank

Checkräkningskonto Swedbank		1 092 176	2 301 781
Sparkonto SBAB		1 769 430	1 763 374
Summa kassa och bank		2 861 606	4 065 155

Summa omsättningstillgångar		3 845 812	5 037 477
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		26 811 192	28 709 400
-------------------------	--	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		139 838	139 838
Underhållsfond		4 049 095	4 922 669
Summa bundet eget kapital		4 188 933	5 062 507
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		3 804 451	1 335 770
Årets resultat		-359 319	1 595 106
Summa fritt eget kapital		3 445 132	2 930 876
Summa eget kapital		7 634 065	7 993 383
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	17 205 735	18 722 635
Summa långfristiga skulder		17 205 735	18 722 635
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		163 493	253 556
Uppl kostnader och förutb intäkter	12	1 807 899	1 739 824
Summa kortfristiga skulder		1 971 392	1 993 380
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 811 192	28 709 400

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÄRL 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:
1377 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

	2019-01-01	2018-12-31
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder och lokal	3 960 201	3 905 361
Hyror lokaler	469 670	529 010
Hyror garage och p-platser	83 273	83 340
	4 513 144	4 517 711

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2019-01-01	2018-12-31
	2019-12-31	2018-12-31
Öresutjämning, påminnelseavgifter	1 870	110
Övriga rörelseintäkter,	5 038	288 649
	6 908	288 759

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Reparationer	164 501	315 680
Underhåll	1 873 574	168 709
Fastighetsförsäkring	92 973	87106
Administrationskostnader	514 300	453 391
Konsult	15 756	0
Kabel-TV och bredband	178 612	178 560
Revisionsarvode externt	8 500	8 500
Möteskostnader, stämma	10 060	10 567
Övriga kostnader fastigheten	56 360	40 527
Tele	12 066	15 308
Trädgårdsskötsel	34 219	0
Extra städning	11 701	0
Tvätt av fraktioner i miljöhus	5 924	0
Snö- och halkbekämpning	9 725	15 805
Förbrukningsmaterial	0	412
Bankkostnader	5 161	0
Vatten	159 749	163 898
El	69 246	61 541
Fjärrvärme	250 158	340 070
Sophantering och återvinning	73 819	72 368
	3 546 404	1 932 443

Not 4 Arvoden och ersättningar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till fastighetsskötare	32 580	15 752
Styrelsearvode	78 050	74 400
Sociala kostnader	31 006	26 048
	141 636	116 200

Not 5 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	31 009	31 009
Standardförbättringar	427 812	427 812
Solceller	44 925	44 925
Markanläggning	0	2 601
Balkonginglasning	285 714	285 714
Tvättmaskiner	17 083	17 083
	806 543	809 144

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
Markanläggning	Rak	20-25	20-25

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 6 Ränteintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter bank	6 056	6 421
Summa finansiella intäkter	6 056	6 421

Not 7 Räntekostnader	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader fastighetslån	233 814	225 464
Summa finansiella kostnader	233 814	225 464

Not 8 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	3 100 880	3 100 880
Byggnadsinventarier	62 304	62 304
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning	28 787 983	28 687 983
Solceller	1 127 105	1 127 105
Markanläggning	901 750	901 750
Summa anskaffningsvärden	37 922 139	37 822 139

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-2 028 539	-1 997 530
Byggnadsinventarier	-62 304	-62 304
Standardförbättringar ink balkonginglasning	-11 328 458	-10 570 007
Markanläggning	-901 750	-899 149
	-14 321 051	-13 528 990

Årets avskrivning byggnader	-31 009	-31 009
Årets avskrivning standardförbättringar, balkong	-713 526	-713 526
Årets avskrivning solceller	-44 925	-44 925
Årets avskrivning markanläggningar	0	-2 601
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 110 511	-14 321 051

Restvärde enligt plan vid årets slut	22 811 628	23 501 088
---	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	1 041 332	1 072 341
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning	16 835 849	17 449 375
Solceller	992 330	1 037 255
Markanläggning	0	0
	22 811 628	23 501 088

Taxeringsvärden

Bostäder	43 600 000	32 400 000
Lokaler	2 781 000	2 623 000
Totalt taxeringsvärde	46 381 000	35 023 000
varav byggnader	34 870 000	26 577 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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	-487 207	-470 124
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-487 207	-470 124

Årets avskrivning inventarier

	-17 083	-17 083
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-504 290	-487 207

Restvärde enligt plan vid årets slut

	153 752	170 835
--	---------	---------

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 704	73 852
Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter	29 760	29 812
Hyses- o avgiftsfordran	805 564	822 615
	932 028	926 279

Not 11 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	17 760 135	19 277 035
Avgår nästa års amortering, kortfristig skuld	-554 400	-554 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	17 205 735	18 722 635

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utgående skuld
Swedbank	1,34%	2021-06-23	6 790 000	200 000	6 590 000
Swedbank	0,89%		4 822 500	1 112 500	3 710 000
Swedbank	1,34%	2020-02-25	7 664 535	204 400	7 460 135
			19 277 035	1 516 900	17 760 135

Not 12 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Uppl räntekostnader	12 926	10 571
Uppl elkostnader	10 250	8 959
Uppl värmekostnader	38 333	28 253
Uppl källskatt	9 774	0
Uppl sociala avgifter	9 471	9 431
Övriga kortfrista skulder	37 719	0
Kortfristig del av fastighetslån/ amortering	554 400	554 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 135 026	1 128 210
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter	1 807 899	1 739 824

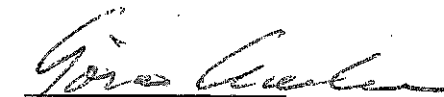
Not 13 Ställda säkerheter och eventuel förbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	27 732 835	27 732 835
Eventuel förbindelser	Inga	Inga

ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

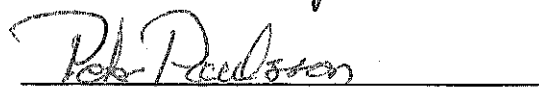
Underskrifter:

Ängelholm 2020-02-17


Göran Karlsson


Magnus Sandberg


Göran Lindblad


Peter Paulsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-02-17

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. aktivsidan) 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 förmögenhet).

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.

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 driftkostnader. 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. Räntebidrag 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.

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 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 17 februari 2020


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR