

Bostadsrättsföreningen Angwall

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Angwall
746000-1162
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Angwall, 746000-1162, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1955-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Prah	Ordförande	2022
Philip Howegård	Ledamot	2022
Sofia Dalvander	Ledamot	2022
Rolf Johansson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Anders Sjöblom	Suppleant	2022
----------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor
-----------------------------	----------------------

Valberedning

Michael Weichselbaumer
Stevan Balhazan

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Angorageten 16 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adresser är Ålggatan 48 A-D.

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal samt 7 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok
7	7	14	10

Total tomtarea:	2 491 kvm
Total bostadsarea:	1 801 kvm
Total lokalarea:	87 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-27.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Från och med den 1 januari 2021 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Sveriges Bostadsrätts centrum, SBC.

Väsentliga avtal

Triennium Syd AB
Com Hem
E.ON
E.ON
Brandservice Syd

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 17 204 kr och planerat underhåll för 606 731 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-14 av Bredablick Fastighetspartner (numera Sustend). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 398 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 211 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 20 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 43 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 594	1 580	1 500	1 470
Resultat efter finansiella poster	-278	137	-17	-1 389
Förändring av underhållsfond	-209	358	342	-493
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	175	23	-115	-652
Soliditet %	-15	-9	-11	-10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	647	647	647	628
Driftskostnad, kr / kvm	355	389	400	426
Ränta, kr / kvm	43	46	46	43
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	211	207	203	181
Lån, kr / kvm	3 270	3 517	3 659	3 809
Snittränta (%)	1,32	1,29	1,27	1,13

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	47 900	700 313	3 560 000	-5 018 107	136 869
Disposition enligt föreningsstämma				136 869	-136 869
Upplösning uppskrivningsfond			-40 000	40 000	
Avsättning till underhållsfond		398 000		-398 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-606 731		606 731	
Årets resultat					-278 077
Vid årets slut	47 900	491 582	3 520 000	-4 632 507	-278 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 881 238
Årets resultat före fondförändring	-278 077
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-398 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	606 731
Upplösning uppskrivningsfond	40 000
Summa över/underskott	-4 910 584

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-4 910 584

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 275 199	1 263 960
Övriga rörelseintäkter	3	318 410	316 050
Summa rörelseintäkter		1 593 609	1 580 010
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 293 369	-822 425
Övriga externa kostnader	7	-103 479	-141 438
Personalkostnader	8	-149 818	-149 818
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-243 750	-243 751
Summa rörelsekostnader		-1 790 416	-1 357 432
Rörelseresultat		-196 807	222 578
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	274
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 340	-85 983
Summa finansiella poster		-81 270	-85 709
Resultat efter finansiella poster		-278 077	136 869
Årets resultat		-278 077	136 869

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	5 242 685	5 486 435
Maskiner och inventarier	11	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		5 242 685	5 486 435
Summa anläggningstillgångar		5 242 685	5 486 435
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 431	2 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	23 543	23 531
Summa kortfristiga fordringar		26 974	25 974
Kassa och bank	13	357 465	874 032
Summa omsättningstillgångar		384 439	900 006
SUMMA TILLGÅNGAR		5 627 124	6 386 441

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		47 900	47 900
Uppskrivningsfond		3 520 000	3 560 000
Underhållsfond		491 582	700 313
Summa bundet eget kapital		4 059 482	4 308 213
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 632 507	-5 018 107
Årets resultat		-278 077	136 869
Summa fritt eget kapital		-4 910 584	-4 881 238
Summa eget kapital		-851 102	-573 025
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	3 755 625	3 764 375
Summa långfristiga skulder		3 755 625	3 764 375
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	2 417 500	2 876 250
Leverantörsskulder		122 841	55 612
Skatteskulder		5 047	3 874
Övriga skulder		-	70 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	177 213	189 337
Summa kortfristiga skulder		2 722 601	3 195 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 627 124	6 386 441

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-196 807	222 578
Avskrivningar	243 750	243 751
	46 943	466 329
Erhållen ränta	70	274
Erlagd ränta	-81 340	-85 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-34 327	380 620
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 000	18 866
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-13 740	-32 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-49 067	367 422
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-467 500	-267 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-467 500	-267 500
Årets kassaflöde	-516 567	99 922
Likvida medel vid årets början	874 032	774 110
Likvida medel vid årets slut	357 465	874 032

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

20-50 år

Avskrivna

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 164 899	1 164 900
Hyror lokaler	87 000	87 000
Hyresbortfall lokaler	-14 500	-
Hyror p-platser/garage	37 800	12 060
Summa	1 275 199	1 263 960

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	10 785	7 787
Uppvärmning	289 680	289 680
Överlåtelseavgifter	4 712	4 627
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 228	11 249
Övriga intäkter	4 005	2 707
Summa	318 410	316 050

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 473	1 058
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 445
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	10 000
VA & sanitet, installationer	731	-
Vattenskador	-	41 059
Summa	17 204	56 562

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	34 576	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 425	-
Värme, installationer	77 500	-
Ventilation, installationer	472 230	-
El, installationer	-	32 094
Summa	606 731	32 094

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	59 332	57 356
Teknisk förvaltning	146 068	140 205
Besiktningskostnader	4 016	17 375
Snöröjning	1 275	2 550
Serviceavtal	5 212	23 509
Förbrukningsmaterial	7 134	8 893
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 500	-
El	32 936	45 694
Uppvärmning	187 698	237 183
Vatten och avlopp	84 447	79 551
Avfallshantering	52 561	51 621
Försäkringar	29 959	27 871
Systematiskt brandskyddsarbete	14 833	4 840
Kabel-TV	31 222	30 790
Bredband	10 240	6 332
Summa	669 434	733 769

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	12 358
Kontorsmateriel och trycksaker	-	5 689
Tele och post	2 304	2 148
Förvaltningskostnader	73 076	80 526
Revision	18 000	17 875
Jurist- och advokatkostnader	2 053	2 738
Bankkostnader	1 070	964
Övriga externa tjänster	-	12 263
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 270	5 170
Övriga externa kostnader	1 707	1 707
Summa	103 479	141 438

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	114 000	114 000
Summa	114 000	114 000
Sociala avgifter	35 818	35 818
Summa	149 818	149 818

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	243 750	243 751
Summa	243 750	243 751

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	5 912 053	5 912 053
-Uppskrivning byggnad	2 000 000	2 000 000
-Mark	73 296	73 296
-Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000
Utgående anskaffningsvärden	9 985 349	9 985 349
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 058 914	-3 855 163
-Uppskrivningar byggnad	-440 000	-400 000
	-4 498 914	-4 255 163
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-203 750	-203 751
-Årets avskrivningar på uppskrivning	-40 000	-40 000
	-243 750	-243 751
 Utgående avskrivningar	-4 742 664	-4 498 914
 Redovisat värde	5 242 685	5 486 435
 <i>Varav</i>		
Byggnader	1 649 389	1 853 139
Uppskrivning byggnad	1 520 000	1 560 000
Mark	73 296	73 296
Uppskrivning mark	2 000 000	2 000 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	35 600 000	35 600 000
Lokaler	503 000	503 000
Totalt taxeringsvärde	36 103 000	36 103 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 103 000</i>	<i>18 103 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	97 475	97 475
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	97 475	97 475
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-97 475	-97 475
<i>Utgående avskrivningar</i>	-97 475	-97 475
Redovisat värde	-	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	23 543	23 531
Summa	23 543	23 531

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken, Bredablick	351 829	874 032
Transaktionskonto Handelsbanken, SBC	5 636	-
Summa	357 465	874 032

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	2 417 500	2 876 250
Förfaller 2-5 år från balansdagen	3 755 625	3 764 375
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	6 173 125	6 640 625

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	6 173 125	6 640 625
Summa	6 173 125	6 640 625

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,71 %	2023-12-28	500 000	-	-	500 000
SEB	0,80 %	2023-06-28	663 750	-	-155 000	508 750
SEB	1,09 %	2024-11-28	1 561 875	-	-52 500	1 509 375
SEB	1,67 %	2022-09-28	1 565 000	-	-60 000	1 505 000
SEB	0,65 %	2021-09-28	1 600 000	-	-200 000	1 400 000
SEB	1,49 %	2021-12-28	750 000	-	-	750 000
Summa			6 640 625	-	-467 500	6 173 125

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	149 818	-
Upplupna räntekostnader	372	690
Förutbetalda intäkter	9 273	123 021
Upplupna revisionsarvoden	17 750	17 250
Upplupna driftskostnader	-	48 376
Summa	177 213	189 337

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 295 000	7 295 000
Summa ställda säkerheter	7 295 000	7 295 000

Underskrifter

Malmö, 2021-03-07



Martin Prahl
Styrelseordförande

Philip Håwögård



Sofia Dalvander



Rolf Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Angwall, org.nr. 746000-1162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Angwall för år 2020.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

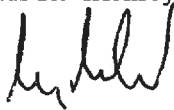
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 

bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 22/3 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisor regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

