

Brf Vinkelhaken
Org nr 717600-8154

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	5
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken (717600-8154) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1972. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Sala Backe 5:12 som byggdes år 1973 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Kjell Hansson	Ordförande
Stefan Lorente	Vice ordförande
Matilda Smedberg	Sekreterare
Johan Wretling	Ledamot
Bert-Ola Markstedt	Suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Matilda Smedberg och Johan Wretling.

Firmatecknare är styrelsen två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisor vald av stämman har under året varit Cornelia Gustafsson från BoRevision AB.

I valberedningen ingår Lars Molin sammankallande och Berit Eriksson.

Allmän administration har skötts av HSB Uppsala genom förvaltaren Malin Vesterlund.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.
Inre och yttre skötsel Upplands Boservice AB.
Hissar Kone driftsskötsel.
Städning Städservice i Uppsala AB.
Mattor i entrén Företagsmattor.

Ca

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 559 262 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 4 558 142 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 46 886 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 0 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 399 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 46 886 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna har utförts löpande under året.

Under 2020 har åtgärder utförts enligt nedan:

Brytskydd har monterats på våra 4 ytterdörrar och på soprumsdörren.

Ny elkabel har dragits fram till soprummet. Belysningen är rörelsestyrd och ej beroende av yttre gårdsbelysningen som förut.

Uppsala Brandförsvär har genomfört en brandskyddskontroll av fastigheten. Brandförsvaret rekommenderade att komplettera brandvarnarna i källaren med 2 st nya, i gymmet och källargången. Uppsättning belysta utrymningskyltar i källargången. Kontroll och filmning av stigargledningarna i trapphusen. Arbetet är klart.

Föreningen fick ett föreläggande om förbättring av brandventilationen i hisstrummorna. Detta arbete är beställt och kommer att utföras första halvåret 2021. Föreläggandet innebär att det måste besiktas och godkännas av Uppsala Brandförsvär.

Vattenskada

Under våren 2020 upptäcktes en vattenläcka i källarkorridoren. Det visade sig vara en dagvattenledning från takterrassen som läckte. Läckan kan ha varit en längre tid. Vattnet droppade ner på fjärrvärmerören och blev kvar i rörens isolering. Värmen i rören torkade ut isoleringen men till slut kommer vattnet ut på källargolvet. Ledningen har lagats genom relining. Tyvärr blev 8 badrum på Ritargatan 5 svårt fuktskadade. Badrummen har totalrenoverats genom Länsförsäkringar. Arbetet har utförts av K360. Tidsåtgång 7 månader. Under tiden har de boende fått använda toalett och dusch i källaren. Styrelsen beklagar djupt alla problem de boende har fått utstå.

De arbeten med toalett, golv i källargången och relaxen som skulle ha utförts 2020 kommer att utföras 2021.

Ch

Tidigare genomförda underhållsåtgärder:

- 2007 Installation av bredband Com Hem.
- 2010 Byte av dörrar i källaren. Renovering av källartrappor och uppsättning skivor på grundfasaden. Kontroll och filmning av dränering runt fastigheten.
- 2011 Belysning i trapphus och källarkorridorer har bytts ut. Belysningen är närvaro styrd. Rökluckor på taket renoveras och magnetöppning av luckorna installerades. Marken till soprummet köps av Brf Ritaren. Ny asfalt och justering av kantsten utförs. Cykelparkering åtgärdas med flera cykelställ.
- 2012 Företaget Enreduce Energy Control AB installerade ett datapaket i undercentralen, en energisparande åtgärd till en kostnad av ca 200 000 kr.
- 2013 Nya hissar (2 st) installeras av Kone med garanti och driftsskötsel i 5 år ingår. Nytt låssystem inklusive infotavlor med namn samt tvätt bokningar. Fasadplåten ses över och drevning och plåtdetaljer runt fönster åtgärdas. Gäller plan 1 till 6.
- 2014 Överbyggnad källartrappor. Fönsterbyte källarvåning. Målning av källarkorridor och cykelrum. Ny belysning effektivare därför minskar antalet belysningspunkter med 40 %. Ny bastu. Utgång till tak byggs om, gäller Ritargatan 5 utgången till Ritargatan 3 sätts igen.
- 2015 Omläggning av tak. Högdelen har fått ny pappbeläggning och plåten har målats. Lågdelen under takterrassen har fått ny isolering och gummiduk. Takterrassen har fått nytt golv och nya räcken. Takstegen från terrassen till högdelen har tagits bort och fästen till stege har monterats på högdelen.
- 2016 Föreningen har tillskapat 4 nya källarförråd samt ny uppmärkning av alla förråd. Alla lägenheter har nu källarförråd.
- 2017 Renovering av undercentralen. Nya dörrar och omläggning golv så vattenavrinningen fungerar. Genomgång av fönster på plan 7 och 8 är genomförd, utförda arbeten ny drevning och utbyte foder. Solariet borttaget, lokalen renoverad och målad. Nya möbler och mattor inköpta. Fungerar som relaxavdelning tillsammans med bastun. Gymlokalen upprustas ny golvmatta och 2 stora speglar uppsatta. All utrustning är nyinköpt. Gymmet är öppet för alla lägenheterna utan extra avgifter.
- 2018 Gymlokalen har invigts. Nya branddörrar har monterats i trapphusen 18 st. Var tvungna att bytas för att låsfunktionen skall fungera.
- 2019 Renovering av tvättstugan. Byte av 2 tvättmaskiner, 2 torktumlare och insättning nytt torkskåp. Nytt system med självdoserande tvättmedel är installerat. Även 3 befintliga tvättmaskiner är anslutna till systemet. Lokalen är målad och ny takbeklädnad är uppsatt. Belysningen är utbytt. Föreningens expedition är renoverad. Nytt golv och ny takbeklädnad och belysningen är utbytt. Lokalen är nymålad.

Ingen höjning av årsavgifterna planeras 2021. Hyresnivåerna för garage, carport och p-platser utan och med el höjs med 100 kr fr.om. 1 januari 2021.

Ch

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 550 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 119 (117).

Under året har 18 (9) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet Sala Backe 5:12 har ett taxeringsvärde uppgående till 59 178 000 kr, varav byggnadsvärdet är 41 486 000 kr.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	2 st
med sammanlagd yta av 5 334 kvm	2 rokokvrå	30 st
	2 rok	16 st
	3 rok	16 st
	4 rok	18 st
	5 rok	<u>2 st</u>
Summa bostadslägenheter		84 st

Lokal	1 st
-------	------

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	2020	2019	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	550	550	550	550
Låneskuld kr/kvm	2 206	2 250	2 297	2 332
Likvida medel	1 501	870	852	868
Kassalikviditet i %	50,2	27,9	113,0	117,7
Soliditet i %	28,3	25,5	25,7	25,7
Överskott för underhåll kr/kvm	171	173	115	111
Nettoomsättning	3 210	3 200	3 192	3 125
Resultat efter finansiella poster	559	-102	-88	146
Årets resultat	559	-102	-88	146
Eget kapital	4 918	4 359	4 461	4 549
varav underhållsfond	0	280	392	264
Utfört underhåll	47	724	396	146

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

65

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	360 000	279 719	3 821 619	-102 457	4 358 881
Avsättning till fond för yttre underhåll		320 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll		-599 719			
Balanseras i ny räkning			177 261	102 457	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>559 262</u>	<u>559 262</u>
Belopp vid årets utgång	360 000	0	3 998 880	559 262	4 918 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 998 880
Årets resultat	<u>559 262</u>
Att disponera	4 558 142
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	399 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-46 886
Balanserat resultat	<u>4 206 028</u>
Summa	4 558 142

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 210 159	3 199 544
Summa rörelseintäkter		3 210 159	3 199 544
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 054 304	-2 637 520
Övriga externa kostnader	4	-40 242	-22 423
Personalkostnader och arvoden	5	-101 431	-164 440
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-303 924	-303 924
Summa rörelsekostnader		-2 499 901	-3 128 307
Rörelseresultat		710 258	71 237
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		977	878
Räntekostnader och liknande resultatposter		-151 973	-174 572
Summa finansiella poster		-150 996	-173 694
Resultat efter finansiella poster		559 262	-102 457
Resultat före skatt		559 262	-102 457
Årets resultat		559 262	-102 457

67

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 739 968	16 043 892
Summa materiella anläggningstillgångar		15 739 968	16 043 892
Summa anläggningstillgångar		15 739 968	16 043 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		396	10 648
Övriga fordringar	8	1 507 272	896 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	148 842	135 847
Summa kortfristiga fordringar		1 656 510	1 042 959
Summa omsättningstillgångar		1 656 510	1 042 959
SUMMA TILLGÅNGAR		17 396 478	17 086 851

Uln

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		360 000	360 000
Fond för yttre underhåll		0	279 719
Summa bundet eget kapital		360 000	639 719
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 998 880	3 821 619
Årets resultat		559 262	-102 457
Summa fritt eget kapital		4 558 142	3 719 162
Summa eget kapital		4 918 142	4 358 881
 <i>Långfristiga skulder</i>	 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 178 670	8 985 482
Summa långfristiga skulder		9 178 670	8 985 482
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 587 342	3 017 208
Leverantörsskulder		243 687	147 133
Skatteskulder		14 206	9 838
Övriga skulder	11	4 596	4 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	449 835	564 083
Summa kortfristiga skulder		3 299 666	3 742 488
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 17 396 478	 17 086 851

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 53 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 2 338 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 933 952	2 933 952
Hysesintäkter lokaler	38 588	37 980
Hysesintäkter garage	70 100	76 930
Hysesintäkter p-platser	108 290	115 832
Överlåtelseavgift	24 843	11 605
Pantförskrivningsavgift	14 126	4 630
Avgift för andrahandsuthyrning	3 516	15 695
Övriga intäkter	16 744	2 920
Summa nettoomsättning	3 210 159	3 199 544

6

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	59 736	59 100
Serviceavtal	76 992	64 378
Entreprenadstäd	62 848	69 756
Besiktningskostnader	2 165	2 109
Förbrukningsmaterial	31 019	28 853
Reparationer	312 722	216 932
Elavgifter	68 564	64 665
Uppvärmning	439 788	461 959
Vatten och avlopp	198 838	138 094
Sophämtning	96 242	94 885
Fastighetsförsäkringar	67 952	65 383
Kabel-TV, bredband m.m	53 535	53 658
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	129 816	125 448
Administrativ förvaltning enligt avtal	78 844	72 568
Vicevärdstjänster enl avtal	103 000	99 904
Övriga externa tjänster, drift	26 020	49 298
Studie- och fritidsverksamhet	14 500	6 188
Kostnader för gemensamhetsanläggning	184 837	239 838
Övriga driftskostnader	0	1 000
Summa driftkostnader	2 007 418	1 914 016
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll lokaler	0	81 325
Planerat underhåll el-installationer	46 886	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	642 179
Summa underhållskostnader	46 886	723 504
Summa fastighets- och driftkostnader	2 054 304	2 637 520

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	1 876
Kontorsmaterial och liknande	419	220
Telefon och porto	7 476	5 128
Konsultarvoden	19 425	2 554
Revisionsarvode extern revisor	12 882	12 635
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	40	10
Summa övriga externa kostnader	40 242	22 423

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Styrelsearvoden	77 018	125 182
Arvode valberedning	8 000	4 000
Övriga arvoden	600	4 600
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	15 813	30 658
Summa personalkostnader och arvoden	101 431	164 440

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	977	878
Räntekostnader	-151 973	-174 572
Summa finansiella poster	-150 996	-173 694

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	21 184 184	21 184 184
Ingående avskrivning på byggnader	-6 372 392	-6 068 468
Årets avskrivningar, byggnader	-303 924	-303 924
Bokförda värden byggnader	14 507 868	14 811 792
Mark	1 232 100	1 232 100
Utgående redovisat värde byggnader och mark	15 739 968	16 043 892
Taxeringsvärde byggnad	41 486 000	41 486 000
Taxeringsvärde mark	17 692 000	17 692 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 501 048	869 890
Skattekonto	6 224	26 574
Summa övriga fordringar	1 507 272	896 464

65

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	18 606	11 886
Sophämningskostnader	18 366	18 106
Försäkringspremier	73 373	67 952
Kabel-TV avgifter m.m.	12 713	12 547
Övrig förutbetalad fastighetsförvaltning	25 784	25 356
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	148 842	135 847

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	11 766 012	12 002 690
Summa långfristiga skulder	11 766 012	12 002 690
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	18 043 555	18 043 555
Summa ställda säkerheter	18 043 555	18 043 555

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2020-12-31</u>
Stadshypotek	1,15	2025-01-30	2 767 500
Stadshypotek	1,33	2021-06-30	837 248
Stadshypotek	1,69	2021-03-01	735 202
Stadshypotek	0,95	2021-10-30	858 532
Stadshypotek	1,42	2022-09-01	2 116 309
Stadshypotek	1,42	2022-09-01	1 161 237
Stadshypotek	1,18	2022-12-01	3 289 984
Summa			11 766 012
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-249 708
Avgår lån för omförhandling 2021			-2 337 634
Totalt			9 178 670

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 10 517 472

Ch

Not 11 Övriga skulder

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	4 596	4 226
Summa övriga skulder	4 596	4 226

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

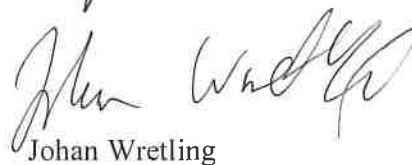
	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och arvoden	54 518	102 682
Arbetsgivaravgifter	10 746	24 572
Arvode revision	12 750	12 368
Elavgifter	6 622	5 880
Uppvärmningskostnader	55 374	60 190
Förutbetalda hyror och avgifter	266 448	264 368
Upplupna räntekostnader	14 540	10 186
Övrigt upplupet och förutbetalt	28 837	83 837
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	449 835	564 083

Uppsala 2021 - 04-27


Kjell Hansson


Stefan Lorente


Matilda Smedberg


Johan Wretling

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-05.


Cornelia Gustafsson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vinkelhaken, org.nr. 717600-8154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vinkelhaken 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.

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 revisionssed 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 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

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 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 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. 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 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vinkelhaken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Övriga upplysningar

Jag, Cornelia Gustafsson från BoRevision som utfört granskningen är inte vald av stämman, utan av styrelsen.

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 föreningar, 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.

Uppsala den 5 / 5 2021



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor