

Årsredovisning

2021-01-01--2021-12-31

Brf Ängelholmshus nr 2

Org nr 739400-1049



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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Innehållsförteckning

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 org. nr 739400-1049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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

Verksamheten

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

Årets resultat är 776 754 tkr. Årets resultat är bättre än föregående år. Detta beror på att föreningen under året inte haft några underhållskostnader.

Föreningen har tre lån hos Swedbank. Planerad amortering för nästa verksamhetsår är 554 tkr.

Föreningen har haft övriga kostnader för avloppsfällor, bolagsverket, stämman, tvätt av kärl i miljöhus, bankkostnader, brandsyn. Det har gjorts översyn av ytterdörrar. Under året har täck bark till rabatterna köps in. Inköp av förbrukningsmaterial / inventarier som städmaterial, skruvdragare, trappstege, snöskyffel, häcksax.

Det är utfört arbete förutom arvode. Det har varit extra städning i pga Corona, snöhantering, reparationer, upphandling, yttre skötsel.

Föreningen har förutom avgifter och hyror fått ersättning för skada av försäkringsbolag.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

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

Teknisk status

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 450 tkr. Det har varit byte av armaturer ute, avlopp/spolning, målningsarbete, takarbete mm. Föreningen har under året inte utfört något planerat underhåll.

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 entredörrar mm	2016
OVK	2016
Plåtning av vindskivebrädor	2018
Hörnplåtning av utstick gavlar	2018
Målning av trapphus	2019-2020
Dörrar entré och källare	2019
Nytt staket vid parkeringsplatser	2019
Källarfönster inkl galler	2020
Armaturer tvättstuga/utomhus	2020
Målning av miljöhusen	2020

Efter senaste stämman (2021-05-31) och därpå följande konstituerade har styrelsen haft följande sammansättning.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m årsstämman
Göran Karlsson	Ordförande	Stämman	2023
Magnus Sandberg	Vice ordförande	Stämman	2022
Göran Lindblad	Sekreterare	Stämman	2023
Peter Paulsson		Stämman	2022
Styrelsesuppleanter			
Mikael Jannesson		Stämman	2023

I tur att avgå är Magnus Sandberg och Peter Paulsson.

Revisorer och övriga funktioner

Ordinarie revisorer

Anders Callert, auktoriserad revisor

Valberedning
Styrelsen

Stämman

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsår

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

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

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

Efter antagen budget har styrelsen beslutat att höja avgifterna från och med 1 januari 2022 med 2%, samt sänka balkongtillägget med 20 kr/ mån, höja garageplatserna med 5 % och parkeringsplatserna med 5 kr/ mån samt lokalerna med 2 %.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter/bostäder, kr/kvm	757	757	738	738
Driftskostnader, kr/kvm	439	523	609	248
Räntekostnader, kr/kvm	30	33	40	39
Fastighetslån, kr/kvm	2 686	2 686	2 952	3 307

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 838	4 064 701	3 429 526	222 934
Disposition enl. årstämmobeslut			222 934	-222 934
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
lanspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				776 754
Belopp vid årets utgång	139 838	5 064 701	2 652 460	776 754

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 652 460
Årets resultat	776 754
Årets fondavsättning	- 1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	3 429 214

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 429 214
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning			
Belopp i kr	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 529 258	4 538 342
Övriga förvaltningsintäkter	2	84 293	21 528
		4 613 551	4 559 870
Föreningens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-140 610	-159 752
Driftskostnader	3	-2 558 662	-3 049 808
Arvoden, ersättningar	4	-206 198	-188 534
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-762 028	-748 684
		-3 667 498	-4 146 778
Rörelseresultat		946 052	413 091
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	4 383	4 007
Räntekostnader	7	-173 681	-194 164
		-169 298	-190 157
Resultat efter finansiella poster		776 754	222 934
ÅRETS RESULTAT		776 754	222 934

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	21 348 425	22 080 026
Inventarier, verktyg och installationer	9	239 672	136 669
Summa materiella anläggningstillgångar		21 588 097	22 216 695
Summa anläggningstillgångar		21 588 096	22 216 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		22 065	1 392
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	10	942 248	928 368
Summa kortfristiga fordringar		964 313	929 760
Kassa och bank			
Checkräkningskonto Swedbank		1 601 718	1 144 647
Sparkonto SBAB		1 777 764	1 273 382
Summa kassa och bank		3 379 482	2 418 028
Summa omsättningstillgångar		4 343 795	3 347 788
SUMMA TILLGÅNGAR		25 931 891	25 564 483

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		139 838	139 838
Underhållsfond		5 064 701	4 064 701
Summa bundet eget kapital		5 204 539	4 204 539
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 652 460	3 429 526
Årets resultat		776 754	222 934
Summa fritt eget kapital		3 429 214	3 652 460
Summa eget kapital		8 633 753	7 856 999
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	15 096 935	9 261 335
Summa långfristiga skulder		15 096 935	9 261 335
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		305 248	196 700
Uppl kostnader och förutb intäkter	12	1 895 956	8 249 449
Summa kortfristiga skulder		2 201 204	8 446 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 931 891	25 564 483

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

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

God redovisningssed

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av:
1 459 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	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder och lokal	4 009 457	4 009 201
	Hyror lokaler	432 296	442 233
	Hyror garage och p-platser	87 505	86 908
		4 529 258	4 538 342

Not 2	Övriga förvaltningsintäkter	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Öresutjämning, påminnelseavgifter	1 405	2 176
	Försäljning el till Öresundskraft	40 534	19 352
	Övriga rörelseintäkter	42 354	0
		84 293	21 528

Not 3	Driftskostnader	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Reparationer	449 883	83 846
	Underhåll	0	984 394
	Fastighetsförsäkring	135 726	118 403
	Förvaltningskostnader	488 300	492 528
	Kabel-TV och bredband	182 748	184 639
	Revisionsarvode externt	8 750	8 625
	Möteskostnader, stämma	3 080	11 455
	Övriga kostnader fastigheten	77 430	22 325
	Tele	3 252	3 054
	Trädgårdsskötsel	12 069	15 180
	Extra städning	0	6 212
	Snö- och halkbekämpning	1 188	925
	Förbrukningsmaterial	22 903	12 060
	Bankkostnader	5 277	5 773
	Vatten	214 795	197 749
	El	72 451	109 413
	Fjärrvärme	803 592	712 293
	Sophantering och återvinning	77 220	80 934
		2 558 662	3 049 808

Not 4	Arvoden och ersättningar	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Lön för städning, annat arbete i förningen	93 420	74 938
	Styrelsearvode	80 450	80 392
	Sociala kostnader	32 328	33 204
		206 198	188 534

Not 5	Avskrivningar anläggningstillgångar	2021-12-31	2020-12-31
	Byggnader	31 009	31 009
	Standardförbättringar	369 953	369 953
	Solceller	44 925	44 925
	Balkonginglasning	285 715	285 715
	Gräsklippare	13 343	0
	Tvättmaskiner	17 083	17 083
		762 028	748 685

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivn.plan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Standardförbättringar m.m	Rak	15-50
Solceller	Rak	25
Balkonginglasning	Rak	35
Gräsklippare	Rak	10
Tvättmaskiner	Rak	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 6 Ränteintäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter bank	4 383	4 007
Summa finansiella intäkter	4 383	4 007

Not 7 Räntekostnader	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader fastighetslån	173 681	194 164
Summa finansiella kostnader	173 681	194 164

Not 8 Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	3 100 880	3 100 880
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning, solceller	27 765 701	27 765 701
Summa anskaffningsvärden	34 808 698	34 808 698

<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
<i>Vid årets början</i>		
Byggnader	-2 090 557	-2 059 548
Standardförbättringar ink balkonginglasning, solceller	-10 638 115	-9 937 522
	-12 728 672	-11 997 070

Årets avskrivning byggnader	-31 009	-31 009
Årets avskrivning standardförbättringar, balkong, solceller	-700 593	-700 593
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-731 602	-731 602

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-13 460 273	-12 728 671
---	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	21 348 425	22 080 026
Varav		
Byggnader	979 314	1 010 323
Mark	3 942 117	3 942 117
Standardförbättringar ink balkonginglasning, solceller	16 426 994	17 127 586
	21 348 425	22 080 026

Taxeringsvärden

Bostäder	43 600 000	43 600 000
Lokaler	2 781 000	2 781 000
Totalt taxeringsvärde	46 381 000	46 381 000
<i>varav byggnader</i>	34 870 000	34 870 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
Maskiner	28 000	28 000
Inventarier och verktyg	373 792	373 792
Gräsklippare	133 429	0
Tvättmaskiner	256 250	256 250
Summa anskaffningsvärden	791 471	658 042

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

<i>Vid årets början</i>		
Maskiner, inventarier och verktyg	-521 373	-504 290
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-521 373	-504 290

Årets avskrivning inventarier

	-30 426	-17 083
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-551 799 -521 373

Restvärde enligt plan vid årets slut

239 672 136 669

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	124 763	108 179
Förutbetalda kabel-TV och bredbandsavgifter	30 458	30 458
Hyses- o avgiftsfordran	787 027	789 731
	942 248	928 368

Not 11 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	15 651 335	16 205 735
Avgår nästa års amortering, kortfristig skuld	-554 400	-6 944 400
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 096 935	9 261 335

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utgående skuld
Swedbank	1,04%	2026-05-25	6 390 000	200 000	6 190 000
Swedbank	1,10%	2025-02-25	6 255 735	204 400	6 051 335
Swedbank	0,89%	2024-08-23	3 560 000	150 000	3 410 000
			16 205 735	554 400	15 651 335

Not 12 Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl räntekostnader	9 420	9 926
Uppl elkostnader	7 964	10 384
Uppl värmekostnader	129 926	111 646
Uppl källskatt	27 147	4 500
Uppl sociala avgifter	19 136	1 833
Övriga kortfrista skulder	-1 886	34 913
Kortfristig del av fastighetslån	554 400	6 944 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 149 849	1 131 847
Summa uppl kostnader o förutbet intäkter	1 895 956	8 249 449

Not 13 Ställda säkerheter och eventual förbindelser
Fastighetsinteckningar
Eventual förbindelser

2021-12-31
27 732 835
Inga

2020-12-31
27 732 835
Inga

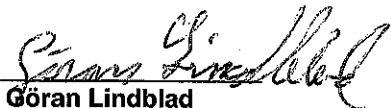
ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
2021-01-01--2021-12-31

Underskrifter:

Ängelholm 2022-02-14


Göran Karlsson

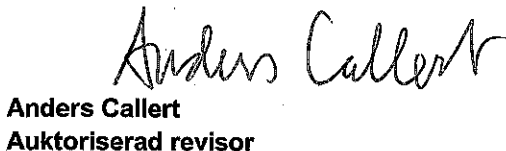

Magnus Sandberg


Göran Lindblad


Peter Paulsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-02-14

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB


Anders Callert
Auktoriserad revisor

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 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 2021 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 14 februari 2022


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

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.

LIKVIDITET

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

RESULTATRÄKNING

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

RÄNTEBIDRAG

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

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

