

Årsredovisning

Brf Ängelholmshus nr 2

739400-1049

Styrelsen för Brf Ängelholmshus nr 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- Förvaltningsberättelse
- Resultaträkning
- Balansräkning
- Tilläggsupplysningar
- Noter
- Underskrifter

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 överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ängelholmshus nr 2 org. nr 739400-1049 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Allmänt om 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.

Avsättning till föreningens fastighetsunderhåll sker enligt stadgarna årligen.

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 har varit fullvärdesförsäkrad hos ^{IF} Norddeuropa 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. Ny förvaltare inför år 2023.

Styrelsen

		Utsedd av	Vald t.o.m
Ledamöter			årsstämman
Göran Karlsson	Ordförande	Stämman	2023
Magnus Sandberg	Vice ordförande	Stämman	2024
Göran Lindblad	Sekreterare	Stämman	2023
Peter Paulsson		Stämman	2024
Styrelsesuppleanter			
Mikael Jansson		Stämman	2023

Revisorer och övriga funktioner

Ordinarie revisorer

Anders Callert, auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

Stämman

Väsentlig händelser

Årets resultat är 610 362,61 kr. (f.g.år 776 754 kr).

Årets resultat exklusive avskrivningar är 1 372 390 kr (f.g.år 1 550 418 kr)

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer (f.går. 113)

Baserat på inflyttsdatumet har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Från och med 1 januari 2022 gjordes nedan korrigeringar.

Avgifterna höjdes med 2%,

Balkongtillägget sänktes med 20 kr/ mån

Garageplatserna höjdes med 5 %

Parkeringsplatserna höjdes med 5 kr/mån

Lokalerna höjdes med 2 %.

Verksamhetsberättelse

Under räkenskapsåret har el och värmekostnader stigit i hela landet. Föreningen har inte påverkats av detta på grund av att man sålt el genom sina solceller och att man haft fjärrvärme.

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

Teknisk status

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer och underhåll 920 tkr.

Underhåll det har varit byte av dörrar, service tvättmaskiner, nätverksinstallation smart tv, grönfitt alla yttertak, förbättringsmålning av plåtbeslag, rensning hängrännor/stuprör, översyn skyddsnet på balkongtak, spolarbete lgh/tvättstuga/lokaler, plåtarbete entréer, stora posten markarbete och asfalt.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Belopp i TSEK där ej annat anges				
Årsavgifter kr/kvm	766	757	757	738
Driftskostnader, kr/kvm *	320	394	370	282
Räntekostnader kr/kvm	28	32	33	40
Fastighetslån kr/kvm	2 852	2 956	3 070	3 355

* exl reparation o underhåll samt fastighetsskatt

BOA 5294

LOA 534

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhålls-	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	139 838	5 064 701	2 652 460	776 754	8 633 753
Balanseras i ny räkning			776 754	-776 754	0
Resultatdisp. enl stämman					0
Medlemsinsatser o Upplåtelseavgifter	0				0
Förändring av yttreunderhållsfond		1 000 000	-1 000 000		0
I anspråkstagande ur underhållsfond		-500 000	500 000		0
Årets resultat				610 363	610 363
Belopp vid årets utgång	139 838	5 564 701	2 929 214	610 363	9 244 115

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 429 214
Årets resultat	610 363
Summa	4 039 576

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	1 000 000
I anspråkstagande ur underhållsfond	-500 000
Balanseras i ny räkning	3 539 576
Summa	4 039 576

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

	Innevarande år	Fg år
Årets resultat	610 363	738 391
Årets resultat exklusive avskrivningar	1 372 390	1 500 418
	Innevarande år	Fg år
Yttre underhållsfond	1 000 000	1 000 000

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	4 593 731	4 529 258
Övriga rörelseintäkter	1	108 075	84 292
Summa rörelseintäkter		4 701 806	4 613 551
Rörelsekostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-175 880	-140 610
Driftskostnader	2	-2 634 791	-2 558 663
Styrelsearvode, löner o sociala avgifter	3	-371 815	-206 198
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-762 028	-762 028
Summa rörelsekostnader		-3 944 514	-3 667 498
Rörelseresultat		757 292	946 053
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	11 865	4 383
Räntekostnader		-158 794	-173 681
Summa finansiella poster		-146 929	-169 298
Resultat efter finansiella poster		610 363	776 755
Resultat före skatt		610 363	776 755
ÅRETS RESULTAT		<u>-610 363</u>	<u>776 755</u>

Balansräkning

Belopp i kr

Not 2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	20 616 823	21 348 425
Inventarier, maskiner och installationer	5	209 246	239 672
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 826 069</u>	<u>21 588 096</u>

Summa anläggningstillgångar

20 826 069

21 588 096

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	787 027
Övriga fordringar		21 735	22 065
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		<u>66 139</u>	<u>155 221</u>
Summa kortfristiga fordringar		87 874	964 313

Swedbank

2 292 075

1 601 718

Sparkonto SBAB

1 777 765

1 777 765

4 069 840

3 379 482

Summa omsättningstillgångar

4 157 713

4 343 795

SUMMA TILLGÅNGAR

24 983 782

25 931 891

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i><u>Bundet eget kapital</u></i>			
Medlemsinsatser		139 838	139 838
Fond för yttre underhåll		5 564 701	5 064 701
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 704 539	5 204 539
<i><u>Fritt eget kapital</u></i>			
Balanserat resultat		3 429 214	3 652 460
Avsättning till underhållsfond		-1 000 000	-1 000 000
ianspråktagande ur underhållsfond		500 000	0
Årets resultat (vinst)		610 363	776 754
<i>Summa fritt eget kapital</i>		3 539 576	3 429 214
Summa eget kapital		9 244 115	8 633 753
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	6	14 542 535	15 096 935
Summa långfristiga skulder		14 542 535	15 096 935
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		554 400	554 400
Leverantörsskulder		453 497	305 248
Uppl kostnader och förutb intäkter		189 234	1 341 556
Summa kortfristiga skulder		1 197 131	2 201 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 983 782	25 931 892

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen ÅRL och Bokföringsnämndens. BFN:s allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). 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:
1 519 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utförs enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhålls om ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisningar 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. Avsättningen utöver plan sker genom disposition på företagsstämman.

Årets underskottkostnader 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.

Värderingsprincipen m-m

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffning där inget annat anges.

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.

Fodringar har värderats till anskaffningsvärde och inget annat anges nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknas nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående färdnedgång.

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.

Not 1	Hyror o avgifter	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter Bostad	4 055 294	4 009 457
	Hyror lokal	445 669	432 296
	Hyror garage o p-platser	92 768	87 506
	Summa	4 593 731	4 529 258
	Försäljning el till Öresundskraft	102 477	40 534
	Öresutjämning, påminnelseavgifter	5 598	1 404
	Övriga rörelseintäkter	0	42 354
	Summa	108 075	84 292
	Summering	4 701 806	4 529 258
Not 2	Driftskostnader	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Reparation	-155 690	-449 883
	Underhåll av fastighet	-764 326	0
	Fastighetsförsäkringspremier	-154 620	-135 726
	Fastighetskötsel och förvaltning	-132 360	-488 300
	Kabel TV o Bredband	-182 748	-182 748
	Revisor	-8 875	-8 750
	Övriga konstader fastighet	-35 892	-77 430
	Trädgårdsskötsel	-75 831	-12 069
	Snöröjning	0	-1 188
	Bankkostnader	-4 767	-5 277
	Vatten och avlopp	-187 740	-214 795
	Fastighetsel	-78 178	-72 450
	Värme	-728 988	-803 592
	Renhållning	-114 913	-77 220
	Övriga förvaltningskostnader	-9 863	-29 235
	Summa	-2 634 791	-2 558 663
	Övriga konstader		
	Fastighetskatt/fastighetsavgift	-175 880	-140 610
	Summa	-175 880	-140 610
	Summering driftkostnader	-2 810 671	-2 699 273
Not 3	Styrelsearvode och sociala avgifter	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Styrelsearvoden	-85 780	-80 450
	Lön för städning, andra arbeten i föreningen	-216 900	-93 420
	Socialavgifter	-69 135	-32 328
	Summa	-371 815	-206 198

Not 4	Byggnad Mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde Byggnad	30 866 581	30 866 581
	Ingående anskaffningsvärde Mark	3 942 117	3 942 117
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 808 698	34 808 698
Akkumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar	-13 460 274	-12 728 672
	Årets avskrivningar	-731 602	-731 602
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	-14 191 875	-13 460 274
	Utgående planenligt restvärde	20 616 823	21 348 425
Taxeringsvärdet			
		2022-12-31	2021-12-31
	Bostäder	48 000 000	43 600 000
	Lokaler	3 188 000	2 781 000
	Total taxeringsvärde	51 188 000	46 381 000
	<i>Varav byggnader</i>	<i>40 407 000</i>	<i>34 870 000</i>
	<i>Varav mark</i>	<i>10 781 000</i>	<i>11 511 000</i>
Not 5	Inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Ingående anskaffningsvärde inventarier	791 471	791 471
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	791 471	791 471
Akkumulerade avskrivningar			
	Ingående avskrivningar	551 800	521 373
	Årets avskrivningar	30 426	30 426
	Utgående ackumulerade avskrivningar enl plan	582 226	551 799
	Utgående planenligt restvärde	209 246	239 672
Not 6	Ränteintäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Ränkteintäkter bank	11 865	4 383
		11 865	4 383

Not 7	Fastighetslån, långfristiga	2022-12-31
		14 542 535
	Kortfristig del	<u>554 400</u>
		15 096 935

Långgivare	Förfaller	Ränta	Ingående skuld	Amortering	Utg. Kapitalskuld	Kortfristig skuld	
Swedbank	2026-05-25	1,04%	6 190 000	200 000	5 990 000	200 000	
Swedbank	2025-02-25	1,10%	6 051 335	204 400	5 846 935	204 400	
Swedbank	2024-08-23	0,99%	3 410 000	150 000	3 260 000	150 000	
			<u>15 651 335</u>	554 400	15 096 935	554 400	
						Amortering	554 400

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristig del	14 542 535	15 096 935
Varav kortfristig del	<u>554 400</u>	<u>554 400</u>
Fastighetslån	15 096 935	15 651 335

Not 8	Ställda säkerheter och eventuella förpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 732 835	27 732 835
	Eventuelförpliktelser	inga	inga

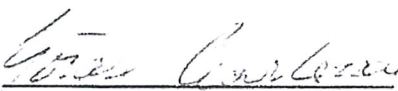
Not 9 **Väsentliga händelser efter årets slut**

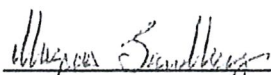
Föreningen byter förvaltare 2023-01-01

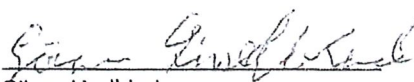
UNDERSKRIFTER

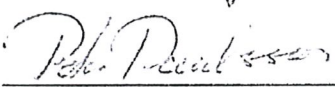
Ort och datum enligt nedan signaturer

Ängelholm 15/3 2023

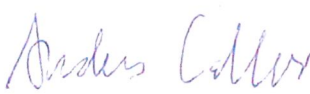

Göran Karlsson


Magnus Sandberg


Göran Lindblad


Peter Paulsson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-¹³-21



Anders Callert
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

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

AVSKRIVNING

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

BALANSRÄKNING

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

BRÄNSLETILLÄGG

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

EKONOMISK FÖRENING

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.



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.

SOLIDITET

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

STÄLLDA SÄKERHETER

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

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

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

ÅRSAVGIFT

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

ÅRSREDOVISNING

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

Revisionsberättelse

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

• Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ängelholmshus nr 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed 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 2022 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ängelholm den 21 mars 2023


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

