

Årsredovisning
för
Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195

Räkenskapsåret

2018 

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@vinkelhaken.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tids- begränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 12 juni 2008 och den 8 juni 2009 förvärvades Måsen 20 i Lunds kommun. Lagfart erhöles den 13 juli 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2009-06-23 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-17.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lund Kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Måsen 20. Föreningens gatuadresser är Grisslevägen 1, 3, 5, 7, 9 samt 11, 227 32 i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkringen för styrelsen hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningen lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Piotr Gorski	Ordförande	2019
Emma Fitzgerald	Sekreterare	2019
George Mirkov	Ledamot	2019
Mats Lundberg	Ledamot	2020
Annika Nivestam	Ledamot	2020
Sven-Erik Svensson	Suppleant	2020
Gert Nilsson	Suppleant	2019
Göran Nylander	Suppleant	2020
Marcus Irestorm	Suppleant	2019

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Marie Eriksson - sammankallande

Johan Lundgren

Carl Johan Hyltén Cavallius

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bredablick Förvaltning har svarat för fastighetsskötseln.

Information om fastigheten

På föreningens fastighet finns 3 flerbostadshus i 4 våningar med totalt 63 bostadsrättslägenheter, total boyta 5720 kvm och 1 lokal med uthyrningsbar yta om ca 520 kvm. Inflyttning våren-sommaren 2010. Föreningen disponerar 70 parkeringsplatser i garage.

Byggnaderna färdigställdes 2010 och värdeåret är 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 5 år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 6-10. Från och med år 11 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler, dit även garage räknas, utgår från och med fastställt värdeår.

Lägenhetsfördelning:

11 stycken 2 rum och kök

29 stycken 3 rum och kök

20 stycken 4 rum och kök

3 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-15. 57 medlemmar var närvarande och 38 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Extra stämma – beslut om nya stadgar.

Underhåll och underhållsplan

Under 2017 upprättades en gemensam underhållsplan för Samfälligheten Lund Väster och som sträcker sig till 2057.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Boulebana	2018	Boulebana färdigställdes under 2018.
Laddstolpar	2018	4 p-platser i garaget har utrustats med laddstationer.
Värmecentral	2018	Uppdaterat värmecentralen.
Utemiljö	2018	Nyplanteringar.
Garageport	2017	Ny garageport.
Polering av trappor	2014	Polering av trappor i samtliga byggnader.

Övriga händelser/aktiviteter

Under 2014 har föreningen upprättat underhållsplan. 2015 har föreningen fått bygglov för inglasning av balkonger och altaner som gäller i 5 år. 2018 genomfördes OVK för förskolan.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Spolning ledningar	2020	Spolning av ledningar dränvattenssystem och spillvattensystem
Målning av balkonger	2025	Målning av balkongplattor

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 98 (96) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 5 (5) stycken överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr (år 2017, 44 800 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsen har under 2018 gjort extra amortering utöver plan på 1 300 000 kr. Styrelsen har under våren omförhandlat delar av lånestocken. Detta resulterade i minskning av de finansiella kostnaderna med ca.400 000 kr.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per 2019-01-01. 2018-01-01 höjdes årsavgifter med 2 %. Taxan för varmvatten har anpassats till självkostnadspris.



Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	524	514	514	514	451
Nettoomsättning	5 031	4 970	4 969	4 986	4 592
Resultat efter finansiella poster	327	-178	-20	-113	-961
Totalt eget kapital	156 258	155 931	156 109	156 130	156 243
Balansomslutning	213 341	215 291	216 394	217 401	218 914
Soliditet	73,2%	72,4%	72,1%	71,8%	71,4%
Bokfört värde, byggnader och mark	211 512	213 063	214 614	216 165	217 716
Taxeringsvärde, byggnader och mark	129 547	129 547	129 547	121 482	121 482
Taxeringsvärde, byggnader	93 280	93 280	93 280	96 278	96 278
Låneskuld	56 198	57 954	58 910	59 967	61 264
Låneskuld, kr/kvm	8 992	9 273	9 426	9 595	9 802
Belåningsgrad	43%	45%	45%	49%	50%
Amortering under året	1 756	956	1 056	1 297	456
Likvida medel	1 537	2 021	1 674	1 162	1 076
Likviditet	121%	117%	97%	70%	64%
Kassaflöde, kr/kvm	325	236	245	238	94
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	177	173	173	173	173

Bostadsyta: 5 720 kvm bostadsrätt

Lokalyta: 530 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

M

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	4 734 360	-3 939 981	-177 958
Disp. enl. stämmobeslut				-177 958	177 958
Årets avsättning enl. underhållsplan			1 108 000	-1 108 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-142 494	142 494	
Årets resultat					326 992
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	5 699 866	-5 083 445	326 992

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 117 939
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 108 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	142 494
Årets resultat	326 992
Summa	-4 756 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-4 756 453
Summa	-4 756 453

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter. *A*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 031 252	4 970 201
Övriga rörelseintäkter	3	68 715	0
Summa rörelseintäkter		5 099 967	4 970 201
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 966 931	-1 955 668
Övriga externa kostnader	5	-37 664	-20 514
Personalkostnader och arvoden	6	-110 059	-120 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 564 278	-1 551 782
Summa rörelsekostnader		-3 678 932	-3 648 652
Rörelseresultat		1 421 035	1 321 549
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 094 043	-1 499 507
Summa finansiella poster		-1 094 043	-1 499 507
Resultat efter finansiella poster		326 992	-177 958
Årets resultat		326 992	-177 958

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	211 512 193	213 063 193
Inventarier, verktyg och installationer	10	204 603	46 093
Summa materiella anläggningstillgångar		211 716 796	213 109 286

Summa anläggningstillgångar		211 716 796	213 109 286
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		12 868	0
Övriga fordringar	11	5 312	32 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 893	128 375
Summa kortfristiga fordringar		87 073	160 969

Kassa och bank

Kassa och bank	13	1 537 152	2 020 697
Summa kassa och bank		1 537 152	2 020 697
Summa omsättningstillgångar		1 624 225	2 181 666

SUMMA TILLGÅNGAR		213 341 021	215 290 952 
-------------------------	--	--------------------	--

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		5 699 866	4 734 360
Summa bundet eget kapital		161 014 866	160 049 360
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 083 446	-3 939 981
Årets resultat		326 992	-177 958
Summa fritt eget kapital		-4 756 454	-4 117 939
Summa eget kapital		156 258 412	155 931 421
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	55 741 578	57 497 850
Summa långfristiga skulder		55 741 578	57 497 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	456 272	456 272
Leverantörsskulder		220 192	288 940
Skatteskulder		18 073	20 815
Övriga skulder	16	82 400	83 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	564 094	1 012 573
Summa kortfristiga skulder		1 341 031	1 861 681
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		213 341 021	215 290 952



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivning sker enligt en förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnad	Linjär	120	2129
Boulebana	Linjär	10	2027
Laddstolpar	Linjär	10	2028

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas fr.o.m. 2014 av styrelsen.

Övrigt

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift, bostäder	2 996 717	2 937 956
Hyra, lokaler	1 373 015	1 351 669
Hyra, garage	416 122	440 876
Avgift, vatten	64 320	56 772
Avgift, TV/Bredband/Tele	168 588	168 588
Övriga intäkter	12 490	14 340
Summa	5 031 252	4 970 201

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Bidrag för laddstolpar	68 715	0
Summa	68 715	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	209 723	337 096
Planerat underhåll (specificering enligt nedan)	142 494	100 529
El	188 959	206 906
Uppvärmning	315 897	267 111
Vatten & avlopp	138 913	126 543
Avfallshantering	62 353	63 675
Fastighetsförsäkring	71 139	64 556
TV/Bredband/Tele	171 116	151 966
Fastighetsskötsel och städning	245 462	231 613
Snörenhållning	42 699	40 587
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	159 554	158 861
Förvaltningskostnader	85 706	80 804
Driftsuppföljning	19 550	19 046
Del i gemensamhetsanläggning	28 638	35 000
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	2 200	0
Övriga kostnader	82 528	71 375
Summa	1 966 931	1 955 668

Specificering av löpande underhåll

Material	17 248	39 352
Bostäder VVS	0	18 821
Gemensamma utrymmen	7 313	0
VA/Sanitet	531	20 200
Värme	12 410	13 897
Ventilation	28 652	53 599
El	17 299	61 006
Tele/TV/Porttelefon	0	8 057
Hissar	78 750	78 750
Lås och larm	786	500
Fastighet utvändigt, fasader, tak, fönster och dörrar	1 331	20 452
Markytor	35 353	3 284
Garage och p-plats	950	4 788
Försäkringsskador	9 100	8 900
Övrigt	0	5 490
Summa	209 723	337 096

Specificering periodiskt underhåll

Underhållsspolning	0	49 720
Garageport	0	50 809
Markytor planteringar	142 494	0
Summa	142 494	100 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	22 432	14 114
Konsultarvode	14 750	5 938
Övriga kostnader	482	462
Summa	37 664	20 514

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	88 628	89 592
Sociala avgifter	18 434	28 099
Arvode valberedning	2 997	2 997
Summa	110 059	120 688

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Byggnader	1 551 000	1 551 000
Boulebana	4 688	782
Laddstolpar till p-platser	8 590	0
Summa	1 564 278	1 551 782

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	1 094 038	1 499 507
Övriga räntekostnader	5	0
Summa	1 094 043	1 499 507

M

Not 9 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Måsen 20 i Lunds kommun. Värdeår: 2010

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Ingående avskrivningar	-6 936 807	-5 385 807
Årets avskrivningar	-1 551 000	-1 551 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 487 807	-6 936 807
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	211 512 193	213 063 193
Taxeringsvärden byggnader	93 280 000	93 280 000
Taxeringsvärden mark	36 267 000	36 267 000
	129 547 000	129 547 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 875	0
Anläggning boulevarder	0	46 875
Laddstolpar till p-platser	171 788	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 663	46 875
Ingående avskrivningar	-782	0
Årets avskrivningar	-13 278	-782
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 060	-782
Utgående redovisat värde	204 603	46 093

En boulevard anlagd i november 2017. Första avskrivningsåret avser två månader; november-december.
Avskrivningstid 10 år.

Laddstolpar till p-platser är införskaffade i 2018. Första avskrivningsåret avser sex månader; juli-december.
Avskrivningstid 10 år.

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	5 312	3 868
Fordran Bredablick Byggservice	0	3 720
Övrigt	0	25 006
Summa	5 312	32 594

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
TV/Bredband/Tele	28 407	28 407
Försäkring	12 039	10 946
Upplupen intäkt vatten lgh	27 524	18 313
Teknisk förvaltning	0	58 623
Vatten och avlopp	0	11 164
Fortnox	923	922
Summa	68 893	128 375

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 537 152	2 020 697
Summa	1 537 152	2 020 697

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek, 172472	0,90	2018-02-01	0	6 750 000
Stadshypotek, 233505	0,90	2019-02-04	5 450 000	0
Stadshypotek, 905166	3,05	2018-04-30	0	19 065 311
Stadshypotek, 905167	3,05	2018-04-30	0	18 301 311
Stadshypotek, 202194	0,65	2020-04-30	4 254 701	0
Stadshypotek, 202844	1,00	2021-04-30	10 906 883	0
Stadshypotek, 202845	1,45	2023-04-30	10 906 883	0
Stadshypotek, 202846	2,33	2028-04-30	10 906 883	0
Stadshypotek, 27432	2,09	2025-04-30	13 772 500	13 837 500
Avgår kortfristig del:			-456 272	-456 272
Summa			55 741 578	57 497 850

På lån 172472 har en extra amortering gjorts med 1 300 000 kronor. Lånet är med 3 månaders rörlig ränta, nytt lånenummer 233505.

Lån 905166 och 905167 har vid förfall 2018-04-30 placerats om till fyra nya lån.
Nya lånenummer 202194, 202844, 202845 och 202846.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig, då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 53 916 490 kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	64 685 000	64 685 000
Summa	64 685 000	64 685 000

Not 16 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	82 400	83 081
Summa	82 400	83 081

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	284 504	633 387
Revision	19 000	15 000
Styrelsearvode	91 000	89 600
Sociala avgifter	19 061	23 654
Valberedning	2 997	2 997
Räntekostnad	147 532	247 935
Summa	564 094	1 012 573

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Årsavgifterna har per 2019-01-01 höjts med 2 %. Per årsbasis innebär detta ökade intäkter med ca.59 000 kr.



Lund 2019- 03 - 26



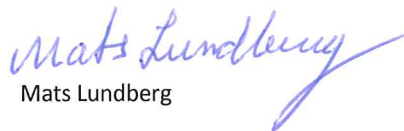
Piotr Gorski
Ordförande



George Mirkov



Emma Fitzgerald



Mats Lundberg



Annika Nivestam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-26



Alexander Larsson
Revisor
PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund, org.nr 769618-9195

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Vinkelhaken i Lund för 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

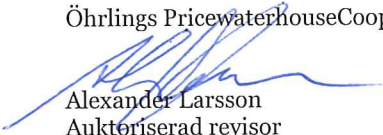
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö 2019-04-26

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor