

Årsredovisning
för
Brf Vinkelhaken i Lund

769618-9195

Räkenskapsåret

2019

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@vinkelhaken.se

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 ansvarsförsäkring 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	2021
Mattias Christelius	Sekreterare	2021
Michael Hindsö	Ledamot	2021
Mats Lundberg	Ledamot	2020
Annika Nivestam	Ledamot	2020
Sven-Erik Svensson	Suppleant	2020
Gert Nilsson	Suppleant	2021
Göran Nylander	Suppleant	2020
Marcus Irestorm	Suppleant	2021

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 2019-05-15. 38 röstberättigade var närvarande.

Föreningsaktiviteter under året

Inga aktiviteter.

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
Fuktmätning	2019	Fuktmätning fasad.
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. Styrelsen har under året ansökt om förlängning av bygglov för inglasning av balkonger.

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 - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 99 (96) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 4 (5) stycken överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse


Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsen har under 2019 gjort extra amortering utöver plan med 1 000 000 kr. Styrelsen har för avsikt att under kommande år fortsätta med amortering utöver plan.

Föreningen tecknat överenskommelse med Veidekke. Veidekke kommer under mars 2020 att betala ersättning till föreningen om 480 000 kr som avser utnyttjande av föreningens mark i samband med byggnation.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % per 2020-01-01. 2019-01-01 höjdes årsavgifterna med 2%. 

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	534	524	514	514	514
Nettoomsättning	5 132	5 031	4 970	4 969	4 986
Resultat efter finansiella poster	562	327	-178	-20	-113
Totalt eget kapital	156 820	156 258	155 931	156 109	156 130
Balansomslutning	212 960	213 341	215 291	216 394	217 401
Soliditet	73,6%	73,2%	72,4%	72,1%	71,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	209 961	211 512	213 063	214 614	216 165
Taxeringsvärde, byggnader och mark	135 947	129 547	129 547	129 547	121 482
Taxeringsvärde, byggnader	96 754	93 280	93 280	93 280	96 278
Låneskuld	54 742	56 198	57 954	58 910	59 967
Låneskuld, kr/kvm	8 759	8 992	9 273	9 426	9 595
Belåningsgrad	40%	43%	45%	45%	49%
Amortering under året	1 456	1 756	956	1 056	1 297
Likvida medel	2 641	1 537	2 021	1 674	1 162
Likviditet	117%	121%	117%	97%	70%
Kassaflöde, kr/kvm	349	325	236	245	238
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	177	177	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-kortfristiga lån)

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

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	5 699 866	-5 083 446	326 992
Disp. enl. stämmobeslut				326 992	-326 992
Årets avsättning enl. underhållsplan			1 108 000	-1 108 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-46 063	46 063	
Årets resultat					561 558
Belopp vid årets utgång	89 991 000	65 324 000	6 761 803	-5 818 391	561 558

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 756 454
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 108 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	46 063
Årets resultat	561 558
Summa	-5 256 833

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 256 833
Summa	-5 256 833

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 132 061	5 031 252
Övriga rörelseintäkter	3	0	68 715
Summa rörelseintäkter		5 132 061	5 099 967
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 943 316	-1 966 931
Övriga externa kostnader	5	-37 819	-37 664
Personalkostnader och arvoden	6	-130 064	-110 059
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 572 867	-1 564 278
Summa rörelsekostnader		-3 684 066	-3 678 932
Rörelseresultat		1 447 995	1 421 035
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-886 437	-1 094 043
Summa finansiella poster		-886 437	-1 094 043
Resultat efter finansiella poster		561 558	326 992
Årets resultat		561 558	326 992

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	209 961 193	211 512 193
Inventarier, verktyg och installationer	10	182 736	204 603
Summa materiella anläggningstillgångar		210 143 929	211 716 796
Summa anläggningstillgångar		210 143 929	211 716 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 530	12 868
Övriga fordringar	11	597	5 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	159 203	68 893
Summa kortfristiga fordringar		174 330	87 073
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 641 400	1 537 152
Summa kassa och bank		2 641 400	1 537 152
Summa omsättningstillgångar		2 815 730	1 624 225
SUMMA TILLGÅNGAR		212 959 659	213 341 021

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		6 761 803	5 699 866
Summa bundet eget kapital		162 076 803	161 014 866
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 818 391	-5 083 446
Årets resultat		561 558	326 992
Summa fritt eget kapital		-5 256 833	-4 756 454
Summa eget kapital		156 819 970	156 258 412
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	45 580 605	55 741 578
Summa långfristiga skulder		45 580 605	55 741 578
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14, 15	9 160 973	456 272
Leverantörsskulder		331 973	220 192
Skatteskulder		8 706	18 073
Övriga skulder	16	85 546	82 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	971 886	564 094
Summa kortfristiga skulder		10 559 084	1 341 031
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		212 959 659	213 341 021

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. 

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift, bostäder	3 056 652	2 996 717
Hyra, lokaler	1 402 853	1 373 015
Hyra, garage	398 203	416 122
Avgift, vatten	89 803	64 320
Avgift, TV/Bredband/Tele	168 588	168 588
El laddstolpar	1 855	0
Övriga intäkter	14 107	12 490
Summa	5 132 061	5 031 252

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Bidrag för laddstolpar	0	68 715
Summa	0	68 715

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	240 113	209 723
Planerat underhåll (specifisering enligt nedan)	46 063	142 494
El	182 912	188 959
Uppvärmning	329 796	315 897
Vatten & avlopp	114 656	138 913
Avfallshantering	61 920	62 353
Fastighetsförsäkring	72 227	71 139
TV/Bredband/Tele	171 693	171 116
Fastighetsskötsel och städning	268 315	245 462
Snörenhållning	11 513	42 699
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	168 814	159 554
Förvaltningskostnader	88 563	85 706
Driftsuppföljning	19 550	19 550
Driftsavtal fjärrvärme	53 856	0
Del i gemensamhetsanläggning	32 500	28 638
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	2 200
Övriga kostnader	80 825	82 528
Summa	1 943 316	1 966 931

Pa

Specifisering av löpande underhåll

Material	19 171	17 248
Bostäder VVS	34 009	0
Gemensamma utrymmen	0	7 313
VA/Sanitet	0	531
Värme	19 804	12 410
Ventilation	18 585	28 652
El	33 333	17 299
Hissar	90 893	78 750
Lås och larm	2 664	786
Fastighet utvändigt, fasader, tak, fönster och dörrar	3 631	1 331
Markytor	18 023	35 353
Garage och p-plats	0	950
Försäkringsskador	0	9 100
Summa	240 113	209 723

Specifisering periodiskt underhåll

Fasader	46 063	0
Markytor planteringar	0	142 494
Summa	46 063	142 494

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	18 500	22 432
Konsultarvode	0	14 750
Avgifter för juridiska åtgärder	18 625	0
Övriga kostnader	694	482
Summa	37 819	37 664

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	92 909	88 628
Sociala avgifter	34 158	18 434
Arvode valberedning	2 997	2 997
Summa	130 064	110 059

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 551 000	1 551 000
Boulebana	4 688	4 688
Laddstolpar	17 179	8 590
Summa	1 572 867	1 564 278

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	886 431	1 094 038
Övriga räntekostnader	6	5
Summa	886 437	1 094 043

Not 9 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
Ingående avskrivningar	-8 487 807	-6 936 807
Årets avskrivningar	-1 551 000	-1 551 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 038 807	-8 487 807
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	209 961 193	211 512 193
Taxeringsvärden byggnader	96 754 000	93 280 000
Taxeringsvärden mark	39 193 000	36 267 000
Summa	135 947 000	129 547 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 663	46 875
Anläggning boulebana		0
Laddstolpar till p-platser		171 788
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	218 663	218 663
Ingående avskrivningar	-14 060	-782
Årets avskrivningar	-21 867	-13 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 927	-14 060
Utgående redovisat värde	182 736	204 603

Boulebana anlagd 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

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	597	5 312
Summa	597	5 312

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
TV/Bredband/Tele	28 557	28 407
Försäkring	12 038	12 039
Upplupen intäkt vatten	30 121	27 524
Teknisk förvaltning	74 760	0
Vatten och avlopp	11 150	0
Övrigt	1 250	0
Fortnox	1 327	923
Summa	159 203	68 893

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 641 400	1 537 152
Summa	2 641 400	1 537 152

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek 233505	1,15 %	2020-02-06	4 450 000	544 500
Stadshypotek 202194	0,65 %	2020-04-30	4 254 701	0
Stadshypotek 202844	1,00 %	2021-04-30	10 776 459	130 424
Stadshypotek 202845	1,45 %	2023-04-30	10 776 459	130 424
Stadshypotek 27432	2,09 %	2025-04-30	13 707 500	65 000
Stadshypotek 202846	2,33 %	2028-04-30	10 776 459	130 424
Summa			54 741 578	1 000 772

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 45 580 605 (55 741 578) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 160 973 (456 272) kronor. På balansdagen utgör 1 000 772 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden, varav 500 000 kronor avser en extra amortering på lån 233505.

Under räkenskapsåret har 1 456 272 kronor amorterats.

Föreningens två lån med slutbetalning under 2020 är rörliga lån som löper på 3 månader och omsätts vid förfall. Lånet med slutbetalningsdag 2020-02-06 har omsatts till ny ränta 1,30 % med slutbetalningsdag 2020-05-06.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 51 737 718 (53 916 490) kronor.

Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	64 685 000	64 685 000
Summa	64 685 000	64 685 000

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	85 546	82 400
Summa	85 546	82 400

99

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	681 879	284 504
Revision	18 750	19 000
Styrelsearvode	93 000	91 000
Sociala avgifter	29 220	19 061
Valberedning	2 997	2 997
Räntekostnad	146 040	147 532
Summa	971 886	564 094

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett.

Lund 2020-04-27



Piotr Gorski
Ordförande



Mattias Christelius



Michael Hindsö



Mats Lundberg



Annika Nivestam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Alexander Larsson
Auktoriserad 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 2019.

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 2019 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 revisionsmed 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 2019 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 2020-05-06

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson
Auktoriserad revisor