

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Vinkelhaken i Lund**

769618-9195

Räkenskapsåret

2020

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen  
[styrelsen@vinkelhaken.se](mailto:styrelsen@vinkelhaken.se)

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
En del av  **nabo**

A se 10

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vinkelhaken i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

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 tidsbegränsning. 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.

Föreningen är registrerad för moms.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Piotr Gorski	Ordförande	2021
Mattias Christelius	Sekreterare	2021
Michael Hindsö	Ledamot	2021
Mats Lundberg	Ledamot	2022
Annika Nivestam	Ledamot	2022
Gert Nilsson	Suppleant	2021
Göran Nylander	Suppleant	2022
Marcus Irestorm	Suppleant	2021

Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

A  
ME

7/19

### 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 2020-06-04. 38 röstberättigade var närvarande.

#### Föreningsaktiviteter under året

Under året har inga andra föreningsaktiviteter ägt rum på grund av COVID 19 epidemin.

#### Underhåll och underhållsplan

Under 2017 upprättades en gemensam underhållsplan för Samfälligheten Lund Väster och som sträcker sig till 2057. Ny underhållsplan för föreningen tas fram under 2021.

#### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Förbättring Utemiljö	2020	Nyplanteringar, odlingslott och bevattningssystem.
Ombyggnation, el-central	2020	Ombyggnation av el-centralen för gemensamhetsel.
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.

### Övriga händelser/aktiviteter

2020 har föreningen fått förlängt bygglov för inglasning av balkonger och altaner som gäller i 5 år. Föreningen har omförhandlat avtal med förskola. El-centralen har byggts om för gemensamhetsel. Föreningen har träffat avtal med Veidekke och fått ersättning för nyttjande av mark.

### 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
Målning av balkonger	2025	Målning av balkongplattor

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vi årets slut var antalet medlemmar 98 (99) stycken. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 8 (4) 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 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### Föreningens Ekonomi

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är stabil och avser att fortsätta med amorteringar utöver plan under 2021. Under året har föreningen haft intäkter av engångskaraktär om 480 000 kr.

### Årsavgifter

Årsavgifterna lämnas oförändrade per 2021-01-01. 

A  
R

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	545	534	524	514	514
Nettoomsättning	5 119	5 132	5 031	4 970	4 969
Resultat efter finansiella poster	805	562	327	-178	-20
Totalt eget kapital	157 625	156 820	156 258	155 931	156 109
Balansomslutning	211 556	212 960	213 341	215 291	216 394
Soliditet	74,5%	73,6%	73,2%	72,4%	72,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	208 410	209 961	211 512	213 063	214 614
Taxeringsvärde, byggnader och mark	135 947	135 947	129 547	129 547	129 547
Taxeringsvärde, byggnader	96 754	96 754	93 280	93 280	93 280
Låneskuld	52 731	54 742	56 198	57 954	58 910
Låneskuld, kr/kvm	8 437	8 759	8 992	9 273	9 426
Belåningsgrad	39%	40%	43%	45%	45%
Amortering under året	2 011	1 456	1 756	956	1 056
Likvida medel	2 811	2 641	1 537	2 021	1 674
Likviditet	109%	117%	121%	117%	97%
Kassaflöde, kr/kvm	397	349	325	236	245
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	177	177	177	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)*

A  
me 20

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	89 991 000	65 324 000	6 761 803	-5 818 391	561 558
Disp. enl. stämmobeslut				561 558	-561 558
Årets avsättning enl. underhållsplan			1 108 000	-1 108 000	
Årets uttag motsv. per. underhåll			-105 059	105 059	
Årets resultat					804 642
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>89 991 000</b>	<b>65 324 000</b>	<b>7 764 744</b>	<b>-6 259 774</b>	<b>804 642</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-5 256 833
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 108 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande året kostnad	105 059
Årets resultat	804 642
<b>Summa</b>	<b>-5 455 132</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-5 455 132
<b>Summa</b>	<b>-5 455 132</b>

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

*N*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 118 602	5 132 061
Övriga rörelseintäkter	3	482 731	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 601 333</b>	<b>5 132 061</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-2 205 886	-1 943 316
Övriga externa kostnader	5	-36 608	-37 819
Personalkostnader och arvoden	6	-115 223	-130 064
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 572 867	-1 572 867
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 930 584</b>	<b>-3 684 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 670 749</b>	<b>1 447 995</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-866 107	-886 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-866 107</b>	<b>-886 437</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>804 642</b>	<b>561 558</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>804 642</b>	<b>561 558</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	208 410 193	209 961 193
Inventarier, verktyg och installationer	10	160 869	182 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>208 571 062</b>	<b>210 143 929</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>208 571 062</b>	<b>210 143 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		10 464	14 530
Övriga fordringar	11	486	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	162 740	159 203
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 690</b>	<b>174 330</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	2 811 162	2 641 400
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 811 162</b>	<b>2 641 400</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 984 852</b>	<b>2 815 730</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>211 555 914</b>	<b>212 959 659</b>

A  
M

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 315 000	155 315 000
Fond för yttre underhåll		7 764 744	6 761 803
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>163 079 744</b>	<b>162 076 803</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 259 774	-5 818 391
Årets resultat		804 642	561 558
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 455 132</b>	<b>-5 256 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>157 624 612</b>	<b>156 819 970</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	37 299 601	45 580 605
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 299 601</b>	<b>45 580 605</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	15 431 056	9 160 973
Leverantörsskulder		345 993	331 973
Skatteskulder		14 197	8 706
Övriga skulder	16	76 277	85 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	764 178	971 886
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 631 701</b>	<b>10 559 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>211 555 914</b>	<b>212 959 659</b>

ML A R

## 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.

Handwritten initials and a signature at the bottom right of the page.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift, bostäder	3 117 781	3 056 652
Hyra, lokaler	1 397 084	1 402 853
Hyra, garage	377 196	398 203
Vatten, bostäder*	-5 254	89 803
El, bostäder	44 446	0
TV/Bredband/Tele	168 588	168 588
El, laddstolpar	1 220	1 855
Övriga intäkter	17 541	14 107
<b>Summa</b>	<b>5 118 602</b>	<b>5 132 061</b>

\*Avslutad debitering under 2020.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning Viedekke, nyttjande av mark	480 000	0
Ersättning Kraftringen	2 731	0
<b>Summa</b>	<b>482 731</b>	<b>0</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	343 557	240 113
Planerat underhåll (specifisering enligt nedan)	105 059	46 063
El	259 752	182 912
Uppvärmning	263 217	329 796
Vatten & avlopp	137 663	114 656
Avfallshantering	66 884	61 920
Fastighetsförsäkring	77 936	72 227
TV/Bredband/Tele	177 486	171 693
Fastighetsskötsel och städning	309 855	268 315
Snörenhållning	938	11 513
Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift	170 452	168 814
Förvaltningskostnader	82 626	88 563
Driftsuppföljning	0	19 550
Driftsavtal fjärrvärme	42 816	53 856
Del i gemensamhetsanläggning	37 937	32 500
Förbrukningsinventarier, elektronik	15 588	0
Övriga kostnader	114 120	80 825
<b>Summa</b>	<b>2 205 886</b>	<b>1 943 316</b>

**Specifisering av löpande underhåll**

Material	16 896	19 171
Bostäder	21 939	34 009
Värme	2 578	19 804
Ventilation	0	18 585
El	14 926	33 333
Hissar	99 976	90 893
Lås och larm	14 740	2 664
Fastighet utvändigt, fasader, tak, fönster och dörrar	3 699	3 631
Markytor, gräsytor, planteringar	168 803	18 023
<b>Summa</b>	<b>343 557</b>	<b>240 113</b>

**Specifisering periodiskt underhåll**

Fågelband	36 000	0
Ventilation	18 525	0
Fasader	0	46 063
Markytor planteringar	50 534	0
<b>Summa</b>	<b>105 059</b>	<b>46 063</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionskostnad	20 911	18 500
Konsultarvode	4 375	0
Avgifter för juridiska åtgärder	0	18 625
Bygglov	10 362	0
Övriga kostnader	960	694
<b>Summa</b>	<b>36 608</b>	<b>37 819</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	93 958	92 909
Sociala avgifter	18 268	34 158
Arvode valberedning	2 997	2 997
<b>Summa</b>	<b>115 223</b>	<b>130 064</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal. 



**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	1 551 000	1 551 000
Boulebana	4 688	4 688
Laddstolpar	17 179	17 179
<b>Summa</b>	<b>1 572 867</b>	<b>1 572 867</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	866 070	886 431
Övriga räntekostnader	37	6
<b>Summa</b>	<b>866 107</b>	<b>886 437</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

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

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 658 000	180 658 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>180 658 000</b>	<b>180 658 000</b>
Ingående avskrivningar	-10 038 807	-8 487 807
Årets avskrivningar	-1 551 000	-1 551 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 589 807</b>	<b>-10 038 807</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	39 342 000	39 342 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>39 342 000</b>	<b>39 342 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>208 410 193</b>	<b>209 961 193</b>
Taxeringsvärden byggnader	96 754 000	96 754 000
Taxeringsvärden mark	39 193 000	39 193 000
<b>Summa</b>	<b>135 947 000</b>	<b>135 947 000</b>

*Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.*

#### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	218 663	218 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>218 663</b>	<b>218 663</b>
Ingående avskrivningar	-35 927	-14 060
Årets avskrivningar	-21 867	-21 867
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-57 794</b>	<b>-35 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 869</b>	<b>182 736</b>

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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	486	597
<b>Summa</b>	<b>486</b>	<b>597</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
TV/Bredband/Tele	29 067	28 557
Försäkring	13 180	12 038
Upplupen intäkt, vatten bostäder	0	30 121
Upplupen intäkt, el bostäder	44 446	0
Teknisk förvaltning	74 719	74 760
Vatten och avlopp	0	11 150
Övrigt	0	1 250
Fortnox	1 328	1 327
<b>Summa</b>	<b>162 740</b>	<b>159 203</b>

#### Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 811 162	2 641 400
<b>Summa</b>	<b>2 811 162</b>	<b>2 641 400</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek 27432	0,85 %	2021-02-08	3 416 625	44 500
Stadshypotek 202844	1,00 %	2021-04-30	10 646 035	1 130 424
Stadshypotek 341838	0,65 %	2022-04-29	3 733 427	42 548
Stadshypotek 202845	1,45 %	2023-04-30	10 646 035	130 424
Stadshypotek 27432	2,09 %	2025-04-30	13 642 500	65 000
Stadshypotek 202846	2,33 %	2028-04-30	10 646 035	130 424
<b>Summa</b>			<b>52 730 657</b>	<b>1 543 320</b>

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 37 299 601 (45 580 605) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 15 431 056 (9 160 973) kronor. På balansdagen utgör 1 543 320 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 2 010 921 kronor amorterats.

Föreningen har två lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen kommer omsättas på förfallodagen.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 49 014 057 (51 737 718) kronor.

#### Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	64 685 000	64 685 000
<b>Summa</b>	<b>64 685 000</b>	<b>64 685 000</b>

#### Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	76 277	85 546
<b>Summa</b>	<b>76 277</b>	<b>85 546</b>

*[Handwritten marks]*



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	349 169	681 879
Revision	20 000	18 750
Styrelsearvode	94 600	93 000
Sociala avgifter	25 000	29 220
Valberedning	2 997	2 997
Räntekostnad	140 869	146 040
El	103 427	0
Vatten och avlopp	28 116	0
<b>Summa</b>	<b>764 178</b>	<b>971 886</b>

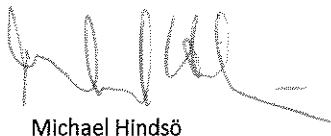
Lund 2021-04-28



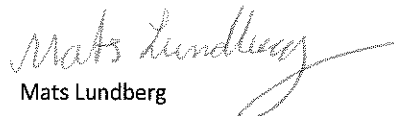
Piotr Gorski  
Ordförande



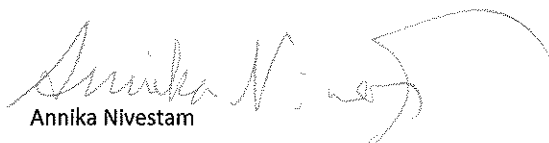
Mattias Christelius



Michael Hindsö



Mats Lundberg



Annika Nivestam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18

PricewaterhouseCoopers AB



Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor



## 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 2020.

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 2020 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.

Vi 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 2020 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.

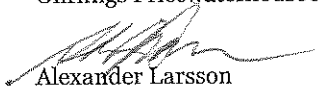
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 2021-05-18

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Alexander Larsson  
Auktoriserad revisor