

Årsredovisning
för
Brf Ängslyckan i Kullavik

769607-4314

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ängslyckan i Kullavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-08-21 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar antogs vid stämmor 2018-06-04 samt 2019-06-03.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claes Grönwall	ledamot, ordförande
Birgitta Törnwall	ledamot, kassör
Margareta Grönvall	ledamot, sekreterare
Ingela Claesson	suppleant
Nicklas Sandeberg	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sju protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Valberedning

Kate Hermansson

Vanja Johnson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna Bångsbo 1:11, Spårhaga 2:5 och del av Bångsbo 1:21 i Kungsbacka kommun. På fastigheterna har uppförts tre flerbostadshus, omfattande 12 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 1.296 m².

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning

<u>Lägenhetstyp</u>	<u>Antal</u>
3 rok	6
4 rok	6

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

<u>Årets in- och utbetalningar</u>	2020	2019
Ingående kassasaldo	1 068 604	1 061 739
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	705 482	680 792
Förändring kortfristiga skulder	18 281	0
	723 763	680 792
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	320 562	393 207
Räntekostnader/finansiella kostnader	102 863	115 014
Förändring kortfristiga fordringar	376	20 390
Förändring kortfristiga skulder	0	85 316
Amortering av föreningens lån	55 000	60 000
	478 801	673 927
Årets kassaförändring	244 962	6 865
Utgående kassasaldo	1 313 566	1 068 604

På grund av K2- och K3-regelverk och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fastighetsskötsel, Kållered Entreprenad.
- Renovering av två utförråd som fått musangrepp samt uppsättning av förebyggande galler nät på samtliga förråd.
- Godkänt andrahandsuthyrning av lägenhet Albins Väg 3D.
- Besiktning av rötskadade carportar och fönsterkarmar.
- Omläggning av lån nr. 2656553720 på tre år till 0,85% smat lån nr. 2757261124 på tre år till 0,89%.
- Årlig kontroll av värmepumpar.
- Höststädning.
- Avgiftsfri månad för medlemmar i december.

Planerad verksamhet för 2021

- Reperation av carportar Svenska Småhus AB.
- Målning av fönsterkarmar.
- Sotning.
- OVK besiktning.
- Vår och höststädning.
- Översyn av träd och buskar.
- Årlig kontroll av värmepumpar.

Medlemsinformation

Föreningens 12 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång samt utgång upplåtna till 15 medlemmar.

Under året har ~~fyra~~ överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter debiteras enligt föreningens stadgar.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tot. intäkter) tkr	705	681	718	733
Resultat efter finansiella poster tkr	53	-57	-158	56
Soliditet %	69,07	68,93	68,65	68,90
Årsavgift /m ² kr	546	546	546	546
Lån/m ² bostadsyta kr	6 895	6 938	6 984	7 030
Genomsnittlig skuldränta %	1,15	1,28	1,14	1,24
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	22	24	26	25
VA-kostnad/m ² bostadsyta kr	25	27	27	27

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 800 000	440 064	121 122	-56 665	20 304 521
Disposition av föreg. års resultat:		-79 784	23 119	56 665	0
Årets resultat				52 822	52 822
Belopp vid årets utgång	19 800 000	360 280	144 241	52 822	20 357 343

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	144 241
årets vinst	52 822
	197 063

disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	33 000
ur underhållsfonden tas i anspråk	-42 150
i ny räkning överföres	206 213
	197 063

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	685 473	680 799
Övriga rörelseintäkter		20 009	0
Summa rörelseintäkter		705 482	680 799
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-158 618	-218 282
Driftskostnader	4	-80 725	-88 301
Förvaltningskostnader	5	-48 077	-52 580
Personalkostnader	6	-33 142	-34 052
Avskrivningar		-229 235	-229 235
Summa rörelsekostnader		-549 797	-622 450
Rörelseresultat		155 685	58 349
Finansiella poster			
Räntekostnader		-102 863	-115 014
Summa finansiella poster		-102 863	-115 014
Resultat efter finansiella poster		52 822	-56 665
Resultat före skatt		52 822	-56 665
Årets resultat		52 822	-56 665

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 10	28 095 112	28 309 915
Fastighetsinstallationer	8	14 435	28 867
Summa materiella anläggningstillgångar		28 109 547	28 338 782
Summa anläggningstillgångar		28 109 547	28 338 782
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		19 232	19 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 896	29 354
Summa kortfristiga fordringar		49 128	48 752
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 313 566	1 068 604
Summa kassa och bank		1 313 566	1 068 604
Summa omsättningstillgångar		1 362 694	1 117 356
SUMMA TILLGÅNGAR		29 472 241	29 456 138

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 800 000	19 800 000
Underhållsfond		360 280	440 064
Summa bundet eget kapital		20 160 280	20 240 064
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		144 241	121 122
Årets resultat		52 822	-56 665
Summa fritt eget kapital		197 063	64 457
Summa eget kapital		20 357 343	20 304 521
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	8 876 000	8 931 000
Summa långfristiga skulder		8 876 000	8 931 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	60 000	60 000
Leverantörsskulder		57 168	4 752
Skatteskulder		1 715	18 798
Övriga skulder		72 450	72 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	47 565	64 100
Summa kortfristiga skulder		238 898	220 617
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 472 241	29 456 138

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsinstallationer	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter medlemmar	653 532	643 704
Intäkter vattendebitering	31 941	37 095
	685 473	680 799

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsbeskattning	17 148	16 524
Fastighetsförsäkring	26 333	25 470
Reparationer fastighet	26 763	46 727
Underhåll fastighet	42 150	112 784
Väghållning/snöröjning	46 224	16 777
	158 618	218 282

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
El	29 001	31 418
Vatten/Avlopp	32 859	35 060
Avfallshantering	18 865	21 823
	80 725	88 301

Not 5 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Revisionskostnader	18 925	18 625
Ekonomisk förvaltning	16 570	16 307
Konsultarvoden	4 952	14 171
Administrativa kostnader	7 630	3 477
	48 077	52 580

Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2020	2019
Arvode styrelse och andra ersättningar	30 000	30 000
Sociala kostnader	3 142	4 052
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	33 142	34 052

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 191 000	31 191 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 191 000	31 191 000
Ingående avskrivningar	-2 881 085	-2 666 282
Årets avskrivningar	-214 803	-214 803
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 095 888	-2 881 085
Utgående redovisat värde	28 095 112	28 309 915
Taxeringsvärden byggnader	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärden mark	4 860 000	4 860 000
	19 860 000	19 860 000
Bokfört värde byggnader	21 695 112	21 909 915
Bokfört värde mark	6 400 000	6 400 000
	28 095 112	28 309 915

Not 8 Fastighetsinstallationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 325	144 325
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 325	144 325
Ingående avskrivningar	-115 458	-101 026
Årets avskrivningar	-14 432	-14 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-129 890	-115 458
Utgående redovisat värde	14 435	28 867

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,17	2022-01-25	2 922 000	2 942 000
Swedbank Hypotek	0,85	2023-08-25	3 067 000	3 087 000
Swedbank Hypotek	0,89	2023-06-21	2 947 000	2 962 000
			8 936 000	8 991 000
Kortfristig del av långfristig skuld			60 000	60 000
Amortering inom 2-5 år			240 000	
Amortering efter 5 år			8 636 000	

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år

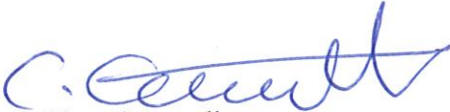
Not 10 Ställda säkerheter


	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	11 391 000	11 391 000
	11 391 000	11 391 000

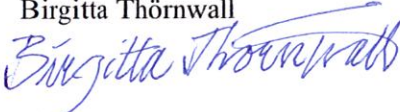
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 772	16 230
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	2 995	12 840
Upplupen elkostnad	5 054	3 752
Revisionsarvode	18 000	16 875
Revisorsringen Sverige AB	7 698	14 203
Övriga upplupna kostnader	4 046	200
	47 565	64 100

Kullavik 2021-05-11



Claes Grönwall
ordförande


Margareta Grönwall

Birgitta Thörnwall


Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-06-03

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB


Axel Sandquist
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Änglyckan i Kullavik, org.nr 769607-4314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Änglyckan i Kullavik 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 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Ängslyckan i Kullavik för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

Göteborg 2021- 06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Axel Sandquist
Auktoriserad revisor