

Årsredovisning 2020



Brf Angantyr

Trollhättan

Org nr 769605-6287

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Angantyr

769605-6287

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter - Redovisningsprinciper	10
Noter	10-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Angantyr får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Allmänt

Föreningen registrerades ursprungligen 18 april 2000. Tidigare namn har varit Bostadsrättsföreningen Konvaljen 17 respektive Bostadsrättsföreningen Dragaren. I september 2004 antogs nya stadgar och namnändring till Bostadsrättsföreningen Angantyr, vilket registrerades den 8 september 2004 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2006 och registrerades den 13 juni 2006 hos Bolagsverket.

Under 2017 upprättades nya stadgar, som bygger på Bostadsrätternas mönsterstadgar. Dessa antogs på ordinarie årsstämma 2017-04-21 och en extra föreningsstämma 2017-05-16. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket per 2017-10-06.

Fakta om fastigheten

Föreningen förvärvade del av fastigheten Angantyr 5 under början av 2005 och byggnationen av föreningens två hus kunde påbörjas. Totalentreprenör var PEAB Sverige AB. Fastigheten och de 29 bostadsrätterna färdigställdes under våren-försommaren år 2006 och inflyttning skedde successivt under sommaren.

Fuktskador upptäcktes i fasaderna år 2009. Genom leverantörernas garantiåtaganden ersattes den ursprungliga fasaden av s.k. enstegstyp med en helt ny fasad av typ luftad tvåstegs. Arbetet slutfördes hösten 2012.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg. I denna försäkring ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätterna:

	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	summa
antal	0	5	10	13	1	29
yta (kvm)		62	80 (1 st) 84 (8 st) 96 (1 st)	109	124	2 699

Föreningen innehar 17 garageplatser med bostadsrätt samt 15 parkeringsplatser med hyresrätt. Föreningen upplåter 18 garageplatser med hyresrätt till Lundqvist Byggförvaltning AB. Från och med 1 januari 2021 kommer moms att debiteras på externa parkeringskontrakt. Avtalen har uppdaterats med avseende på detta.

Säte

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Medlemsinformation

Ägarbyten under år 2020

Under året har tre bostadsrätter överlåtits, varav två lägenheter och en garageplats. Föregående år överlätts inga bostadsrätter.

Antal medlemmar

Vid ingången av året var medlemsantalet 44 st och vid dess utgång hade föreningen 45 st medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I mars 2020 valdes följande funktionärer:

Styrelse och revisorer

Styrelseledamöter

Leif Alsén, ordförande
Peter Davidsson, vice ordförande
Ulla-Britt Larsson, sekreterare
Ove Jansson
Andrej Pasjkin

Styrelsesuppleanter

Torbjörn Hansson
Lennart Lindström

Ordinarie revisor

Lena Gustafsson, Concentra Revision AB

Revisorssuppleant

Maria Billfeldt, Concentra Revision AB

Mandattiden för styrelseledamöter och styrelsesuppleanter varierar mellan ett och två år. Ordinarie revisorn samt revisorssuppleanten är valda på ett år.

Förvaltning

Under året har hållits tretton (13) protokollförda styrelsesammanträden inkl. konstituerande styrelsemöte.

När föreningsstämman hölls i mars 2020 hade covid-19 influensan just blivit känd. De som ej ville/kunde delta fysiskt kunde närvara genom ombud och fullmakt.

Under året har totalt fem (5) nyhetsbrev sammanställts och delats ut till medlemmarna.

Nyhetsbreven finns även tillgängliga på föreningens hemsida: www.angantyr.bostadsraterna.se.

Styrelsen har i likhet med tidigare år haft löpande kontrakt och kontakter med:

- * Vänersborgs Farmartjänst, fastighetsservice, städning och underhåll
 - * Hedmans Revisionsbyrå AB, föreningens redovisning
 - * Nordea, krediter och övriga bankaffärer
 - * KONE AB, service och underhåll på hissar
 - * Trollhättan Energi AB
 - * Göteborgs Energi Din El AB
 - * Dalek Lås & Larm AB
 - * Concentra Revision AB
- m. fl.



Underhållsplan

I syfte att få en bättre kontroll över framtida kostnader för underhåll av föreningens fastigheter antog föreningsstämman våren 2014 det förslag till underhållsplan, som hade utarbetats av en särskild arbetsgrupp. Styrelsen har tillsammans med teknikgruppen arbetat på en uppdatering av underhållsplanen, vilken fastställdes i januari 2019. Planen har uppdaterats under 2020 med genomförda och planerade åtgärder.

Nya entreprenadavtal

Under 2020 har inga nya entreprenadavtal ingåtts.

Planenlig avskrivning byggnad

Bokföringsnämnden kom i början av år 2014 med ett förtydligande gällande avskrivningsplan för byggnad. Detta innebär att progressiv avskrivningsplan inte längre är tillåten, inte heller användning av avskrivningsplan med restvärde. Enligt det nu gällande regelverket ska rak/linjär avskrivningsplan tillämpas för föreningens byggnader, vilket görs fr.o.m. ingången av år 2014 och med en årlig avskrivning om 0,5209 % (192 år).

Hissar

Under året har utförts löpande underhåll och årlig besiktning av hissarna. Dessutom har installerats ny frekvensstyrning samt att byte gjorts av UPS batteribackup på hissen i A-huset.

Fastigheten

Städdagarna under vår och höst har ställts in p.g.a. covid-19 pandemin. Styrelsen och teknikgruppen har åtgärdat det som varit nödvändigt. Garagestädning gjordes i maj av Farmartjänst. Putsning av samtliga gemensamma fönster har också gjorts och ett par döda träd har tagits bort. Teknikgruppen har byggt ett golv på en del av cykelrummet i A-huset, vilket har planat ut ytan och gör att fler cyklar får plats. Man har även slipat och lackat trösklar, utemöbler m.m.

Föreningen har ingen anställd personal utan verksamheten har bedrivits av styrelsen med hjälp av en teknikgrupp, en trivselgrupp, en trädgårdsgrupp och tvättstugeansvarig.

Styrelsen håller fortsatt kontakt med Trollhättans Energi och andra elbolag avseende kommande investering i laddstolpar. Något beslut gällande detta har ännu inte tagits. Nedgradering av säkringarna i elcentralen har gjorts från 125A till 80 A, vilket minskar föreningens fasta kostnader.

Garantibesiktning på föregående års takarbeten gjordes i maj.

Nytt tätskikt och nya klinkers har lagts på loftgång och balkonger på våning 8 i A-huset för att åtgärda problem med läckage. Huvudentreprenör har varit Serneke Sverige AB.

Samtliga leverantörsavtal har gått igenom och inga uppsägningar har gjorts och det har inte heller tecknats några nya avtal.

ComHem har digitaliserat samtliga TV-sändningar.

Skyltar om förbud att rasta hundar samt att det är privat egendom har satts upp på baksidan och på uteplatsen.

Under året skulle det ha utförts sk OVK ventilationskontroll, men denna har på grund av covid-19 pandemin fått skjutas fram i tiden.

Bullerplanket mot järnvägen har under året reparerats av Lundqvists. Beskrining av buskar har gjorts av Farmartjänst.

KB Älvshögsborgs och Trollhättans Stads planer på att bygga ett hotell och lägenheter i form av ett höghus på 17 våningar i anslutning till Arena Älvhögsborg fortskrider. Föreningen har erhållit detaljplaner och samrådsunderlag från kommunen. Styrelsen har lämnat svar, där föreningen av flera skäl är negativ till denna bebyggelse, inte minst den mycket problematiska trafiksituationen.



Gemensamma aktiviteter

Trivselgruppens aktiviteter har tyvärr inte kunnat genomföras under året på grund av covid-19 pandemin.

Trivselgruppen sköter uthyrningen av gästlägenheten och föreningslokalen. Lägenheten har varit uthyrd 63 nätter (55 nätter föregående år) och föreningslokalen har varit uthyrd 11 gånger (3 gånger föregående år).

Golfintresserade i föreningen anordnar årligen en tävling under september, så även detta år.

Likviditet och finansiering

Föreningens likvida medel uppgick på balansdagen till 307 635 kronor (784 529 kronor föregående år).

Från och med 2020 har föreningen ändrat redovisningsprincipen gällande klassificering av skulder till kreditinstitut på så sätt att som kortfristig del hänförs de skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader samt beräknad amortering nästkommande år. Detta medför att de långfristiga skulderna uppgick till 24 348 353 kronor, varav kortfristig del 9 069 000 kronor (24 956 853 kronor, varav kortfristig del 248 000 kronor föregående balansdag). I samband med takarbetena förra året upptogs ett extralån om 500 000 kronor och detta ingår numera i ett av de lån som omförhandlades förra året.

Detta år har föreningen omförhandlat ett av sina tre lån till en 5-årig löptid samt en lägre ränta och i och med detta minskat räntekostnaderna.

Föreningen har amorterat totalt 608 500 kronor på sina lån under 2020 (248 000 kronor föregående år).

Investeringar och större underhållsarbeten

Under året har aktiverats 449 966 kronor gällande utförda arbeten med terrassen på A-huset.

Föregående aktiverades 952 940 kronor avseende takarbeten.

Föreningen har investerat 139 000 kronor i ny LED-belysning i de båda husens trapphus och denna har en mycket lång livslängd samt är också miljövänligare än tidigare alternativ.

Ränteintäkter och räntekostnader

Ränteintäkter bankmedel

Under räkenskapsåret har, i likhet med föregående år, ingen ränta erhållits på föreningens bankkonton.

Räntekostnader lån

Föreningens nettolånekostnad år 2020 består av:

räntekostnad lån i Nordea Bank	- 260 721 kronor
räntekostnad swap i Nordea Bank	- 118 780 kronor
ränteintäkt swap i Nordea Bank	+ _____ 0 kronor
Totalt	- 379 501 kronor

Nettolånekostnaden motsvarar en räntesats om 1,54 % beräknat på en genomsnittlig låneskuld om 24 652 603 kronor (2,20 % på en genomsnittlig låneskuld om 24 830 853 kronor föregående år).

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 115,00	2 104,00	2 102,00	2 100,00	2 103,00
Resultat efter finansiella poster	208,10	242,92	177,55	170,84	137,10
Soliditet (%)	56	55	55	55	54
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	688,0	688,0	688,0	688,0	688,0
Lån kr/kvm	9 021,0	9 246,0	9 153,0	9 229,0	9 459,0
Fastighetskostnad kr/kvm	414,0	335,0	336,0	293,0	306,0
varav el kr/kvm	22,0	24,0	26,0	26,0	25,0
varav fjärrvärme kr/kvm	100,0	115,0	116,0	108,0	118,0
Likvida medel	308,0	785,0	915,0	567,0	906,0
Yttre underhållsfond	2 125,0	1 625,0	1 125,0	1 026,0	945,0
Årliga amorteringar	609,0	248,0	204,0	620,0	460,0
Räntenetto	-379,0	-546,0	-624,0	-747,0	-728,0
Skuldkvot	11,6	11,9	11,8	11,9	12,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Flerårsöversikten innehåller ett urval av nyckeltal för föreningen. Dessa är angivna i kronor/kvadratmeter och baseras på en totalt yta om 2 699 kvadratmeter för bostäderna.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 845 000	1 625 600	1 197 013	242 924	30 910 537
Årets avsättning		500 000	-500 000		0
Disposition av föregående års resultat:			242 924	-242 924	0
Årets resultat				208 097	208 097
Belopp vid årets utgång	27 845 000	2 125 600	939 937	208 097	31 118 634

Stadgeenlig avsättning har i år gjorts med 500 000 kr. Enligt stadgarna skall avsättas minst 0,3% på fastighetens taxeringsvärde dvs $0,3\% \times 43\,135\,000 = 129\,405$ kr. Avsättningen sker inom det egna kapitalet genom överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 439 938
årets avsättning till yttre underhållsfond	-500 000
årets vinst	208 097
	1 148 035
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 148 035
	1 148 035

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 114 845	2 103 959
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 114 845	2 103 959
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 116 838	-902 898
Övriga externa kostnader	4	-113 520	-120 431
Personalkostnader	5	-3 329	-4 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-293 560	-287 950
Summa rörelsekostnader		-1 527 247	-1 315 457
Rörelseresultat		587 598	788 502
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-379 501	-545 578
Summa finansiella poster		-379 501	-545 578
Resultat efter finansiella poster		208 097	242 924
Resultat före skatt		208 097	242 924
Årets resultat		208 097	242 924



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
	7, 8, 9,		
Byggnader, mark och markanläggningar	10	55 472 274	55 287 591
Inventarier, verktyg och installationer	11	223 329	112 606
Summa materiella anläggningstillgångar		55 695 603	55 400 197
Summa anläggningstillgångar		55 695 603	55 400 197
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 936	31 597
Summa kortfristiga fordringar		33 936	31 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		307 635	784 529
Summa kassa och bank		307 635	784 529
Summa omsättningstillgångar		341 571	816 126
SUMMA TILLGÅNGAR		56 037 174	56 216 323

u

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 845 000	27 845 000
Yttre underhållsfond	13	2 125 600	1 625 600
Summa bundet eget kapital		29 970 600	29 470 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		939 938	1 197 013
Årets resultat		208 097	242 924
Summa fritt eget kapital		1 148 035	1 439 937
Summa eget kapital		31 118 635	30 910 537
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14		
	15	15 279 353	24 708 853
Summa långfristiga skulder		15 279 353	24 708 853
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	9 069 000	248 000
Leverantörsskulder		455 032	42 678
Skatteskulder	17	6 464	4 897
Övriga skulder		7 729	8 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	100 961	293 180
Summa kortfristiga skulder		9 639 186	596 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 037 174	56 216 323



Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Undantag har gjorts från schablonmässigt/skattemässigt beräknad nyttjandeperiod för byggnader i samband med att föreningens tidigare progressiva avskrivningsplan omprövades och beslut togs på föreningsstämman 2015 om ny linjär avskrivningsplan (0,5209% per år på ingående oavskrivet restvärde om 49 298 584 kronor per 2014-01-01, totalt 192 år). Denna avskrivningsplan gäller fr.o.m. 2014-01-01.

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges nedan, oförändrade jämfört med föregående år förutom den del av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. år 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (fr.o.m. 2014-01-01)	192 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier och verktyg	5 år/ 10 år
Installationer	10 år/ 15 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldkvot

Långfristiga skulder/ totala intäkter.

Övriga nyckeltal är angivna i kronor per kvadratmeter och baseras på en total yta om 2 699 kvadratmeter för bostäderna.



Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgift bostadsrätt	1 857 696	1 857 696
Månadsavgift garage/p-plats, interna	102 300	103 000
Hyror garage, p-platser externa	139 421	137 315
Uthyrningslägenhet o samlingslokal	7 950	5 950
Överlåtelseavgifter	2 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 730	0
Extranycklar mm	750	0
Avrundning	-2	-2
	2 114 845	2 103 959

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, städning	170 838	171 102
El	60 147	66 088
Fjärrvärme	269 914	311 614
Vatten o avlopp	64 185	59 473
Hissar	38 668	47 757
Sophämtning, återvinning	42 429	41 100
Snöröjning	7 785	13 016
Reparation och underhåll fastighet	147 366	45 756
Reparation takterrass och lgh 1701	155 540	0
Fastighetsskatt	52 791	51 283
Fastighetsförsäkring	29 710	28 158
Kabel-TV	69 673	58 232
Övriga fastighetskostnader	7 284	6 064
Omkostnader gemensamhetslokal / uthyrningslägenhet	508	3 258
Avrundning		-3
	1 116 838	902 898



Not 4 Föreningens kostnader

	2020	2019
Hisstelefoner	5 123	4 936
Förvaltningskostnader (styrelse, revision och övriga förvaltningskostnader)	31 813	35 300
Övriga externa tjänster (redovisnings-, konsult- och bankkostnader)	56 560	65 696
Övriga kostnader bl.a. medlemsmöten	20 025	14 499
Avrundning	-1	0
	113 520	120 431

Not 5 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Föreningens verksamhet har bedrivits av styrelsen, teknikgruppen, trivselgruppen och tvättstugeansvarig utan övriga anställda. Årets kostnad för styrelsearvoden om 16 000 kronor (16 000 kronor föregående år) redovisas under "Övriga externa kostnader" i resultaträkningen.
Redovisade personalkostnader avser sociala kostnader 3 329 kronor (4 178 kronor föregående år) på årets styrelsearvoden.

Not 6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjande perioden med hänsyn till väsentligt restvärde med följande undantag gällande föreningens byggnader:

Den avskrivningsplan för föreningens byggnader som tillämpades från början har tidigare omprövats på grund av nytt regelverk och fr.o.m. ingången av år 2014 gäller att avskrivning årligen görs med 0,5209% på ingående oavskrivet restvärde per 2014-01-01. Årets avskrivning enligt plan för byggnader är 261 314 kronor (260 035 kronor föregående år).

I övrigt tillämpas följande avskrivningsprocent:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader (ny avskrivningsplan fr.o.m. 2014-01-01)	0,5209 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier och verktyg	10 / 20 %
Installationer	6,67/ 10 %



Not 7 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 218 424	50 265 484
Inköp	449 966	902 690
Omklassificering från pågående ny-, till- och ombyggnad		50 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 668 390	51 218 424
Ingående avskrivningar	-2 510 935	-2 250 900
Årets avskrivningar	-261 214	-260 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 772 149	-2 510 935
Utgående redovisat värde	48 896 241	48 707 489
Taxeringsvärden byggnader	33 135 000	33 135 000
Taxeringsvärden mark	10 000 000	10 000 000
	43 135 000	43 135 000

Avser fastigheten Angantyr 5, Trollhättan.

Not 8 Mark

	2020-12-31	2019-12-31
Angantyr 5, Trollhättan	6 520 000	6 520 000
	6 520 000	6 520 000

Not 9 Markanläggning

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	81 375	81 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 375	81 375
Ingående avskrivningar	-21 273	-17 204
Årets avskrivningar	-4 069	-4 069
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 342	-21 273
Utgående redovisat värde	56 033	60 102



Not 10 Pågående ny-, till- och ombyggnad avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	50 250
Inköp	449 966	
Omklassificeringar	-449 966	-50 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Nedlagda kostnader hänförliga till takarbetena har aktiverats under respektive år, se not 7.

Not 11 Inventarier och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 174	252 174
Inköp/ LED-belysning	139 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	391 174	252 174
Ingående avskrivningar	-139 568	-115 722
Årets avskrivningar	-28 277	-23 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-167 845	-139 568
Utgående redovisat värde	223 329	112 606

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald fastighetsförsäkringspremie	13 585	12 829
Förutbetald kvartalsavgift kabel TV ComHem AB	17 501	17 418
Upplåtelseavgift lgh B 5:2	1 000	
Uthyrning gästlägenhet november	600	600
Uthyrning gemensamhetslokal november	150	150
Uthyrning gästlägenhet december	900	600
Hyra MC-plats 02	200	
33 936	33 936	31 597



Not 13 Yttre underhållsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	1 625 600	1 125 600
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	500 000	500 000
Belopp vid årets utgång	2 125 600	1 625 600

Avsättning till yttre underhållsfond skall i enlighet med föreningens stadgar ske med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde ($0,3\% \times 43\,135\,000 =$) 129 405 kronor. Årets avsättning uppgår till 500 000 kronor (500 000 kronor föregående år).

Avsättningen sker inom det egna kapitalet genom överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Not 14 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 803 353	23 716 853
	13 803 353	23 716 853

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek AB (löper t.o.m. 2020-06-17; bunden ränta Stibor 3 mån + 0,95%)	0	9 000 000
Nordea Hypotek AB (löper t.o.m. 2020-06-18; fast ränta 0,92%)	0	8 314 000
Nordea Hypotek AB (löper t.o.m. 2023-06-14; fast ränta 1,45%)	7 518 853	7 642 853
Nordea Hypotek AB (löper t.o.m. 2021-06-17; bunden ränta Stibor 3 mån + 0,40%)	8 700 000	0
Nordea Hypotek AB (löper t.o.m. 2025-06-18; fast ränta 0,90%)	8 129 500	0
Amortering nästkommande år	-369 000	-248 000
Nästkommande års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	-8 700 000	
	15 279 353	24 708 853

Not 16 Kortfristig del av långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Amortering nästkommande år	369 000	248 000
Nästkommande års omförhandling av långfristig skuld till kreditinstitut	8 700 000	
	9 069 000	248 000



Not 17 Aktuella skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld beskattning 2019	0	4
Skatteskuld beskattning 2020	679	0
Beräknad fastighetsskatt	52 791	51 283
Behållning skattekontot	-3	-3
Betald preliminär F-skatt	-47 003	-46 387
	6 464	4 897

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	7 677	20 680
Upplupna kostnader för el och elnät	4 925	5 910
Upplupna kostnader för fjärrvärme	37 051	40 738
Upplupna kostnader VA och renhållning	17 486	17 064
Beräknat upplupet arvode revision	13 750	13 750
Upplupet arvode redovisning mm kv 4-2020	14 115	0
Förutbetalda månadsavgifter (januari nästa år)	5 457	154 808
Förutbetalda garage- och p-platser (januari nästa år)	500	10 100
Förutbetalda garageplatser (kvartal 1 nästkommande år)		30 130
	100 961	293 180

Not 19 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut Nordea Hypotek AB:

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	29 000 000	29 000 000
	29 000 000	29 000 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

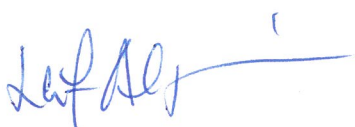
Föreningen har med hänsyn till likviditetsläget beroende av genomförda åtgärder på fastigheten upptagit ett nytt lån om 300 000 kronor under januari 2021. Lånet löper på ett år och med fast ränta om 0,45%. Från och med januari 2021 debiteras moms på hyran för parkerings- och garageplatser som hyrs ut till icke medlemmar i föreningen.



Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på ordinarie föreningsstämma för fastställelse.

Trollhättan den 17 mars 2021



Leif Alsén
Ordförande



Peter Davidsson



Ove Jansson



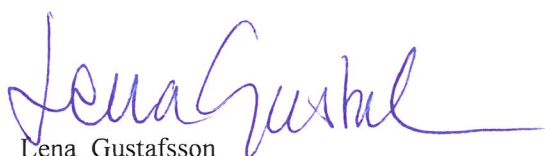
Ulla-Britt Larsson



Andrej Pasjkin

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 17 mars 2021



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Angantyr, org.nr 769605-6287

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Angantyr för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av

oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Angantyr för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan den 17 mars 2021



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor