

2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Boken i Höllviken



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Höllviken nr 5. Föreningens andel är 1,6 procent. Samfälligheten förvaltar vägar.

Styrelsen

Carl Uno Montan	Ordförande
Karin Margaretha Bergqvist	Ledamot
Per Lars-Bertil Nilsson	Ledamot
Pia Louise Margareta Tetzlaff	Ledamot

Wojciech Tetzlaff Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per-Erik Gillberg	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 7:276	2009	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

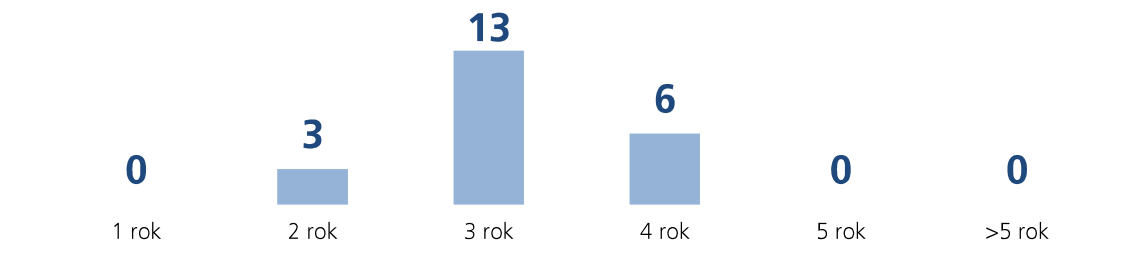
Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 915 m², varav 1 915 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	20 platser, plan 0.
Lägenhetsförråd	Plan 0
Cykelrum	Gemensamt, plan 0.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av porttelefon	2021	Vid behov
UPS-batterier 12V MCI	2021	Enl. schema
Värmepanna, årlig genomgång	2021 - 2022	Årligen
Fasad-spindelsanering	2021 - 2022	Vid behov
Planerat underhåll	År	Kommentar
Algbehandling av fasad	2022	Enligt underhållsplan
Garageport byte automatik	2022	Enligt underhållsplan
Fläktar i garage o cykelförråd	2022	Enligt underhållsplan
Ventilationskanaler OVK	2023	Enligt regelverk
Värmecentralen	2024	Enligt underhållsplan
Dörrstängare entré och soprum	2024	Enligt underhållsplan
Batteribyte UPS 3V	2024	Vart femte år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Hiss, service	Cibes Kalea
Brand Bevakning	Sydsec Bevakning AB
Garageport, service	Assa Abloy
Städ	Homemaid
Värmeanläggning	Syd Värme Partner AB
El gemensamma utrymmen	E.On
Pappersåtervinning	Stena Recycling
Vatten & Avlopp. Sopor och matavfall	Vellinge kommun
Brandlarmöverföring	Addsecure AB
Bredband	Telia Sonera
Takantenn (uthyrning)	Telenor Sverige AB
Takantenn (uthyrning)	Cellnex Sweden AB
Hiss, besiktning	Dekra Hiss
Brandlarm anläggning, service	Bravida Säkerhet

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.
Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.
Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våragemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

I föreningens medlemsavgift ingår värme, vatten, Telia Sonera bredband, bredbands TV och telefoni, källarförråd, cykelrum och 20 garaplatser samt 13 parkeringsrutor utomhus. Miljörum (2 st) med kärl för pappersåtervinning, organiskt avfall och hushållssopor.

Av den årliga el konsumtionen kan 23% hänföras till två teleoperatörer (Telenor Sverige AB och Cellnex om Tower AB) som hyr plats för antenner på föreningens två tak.

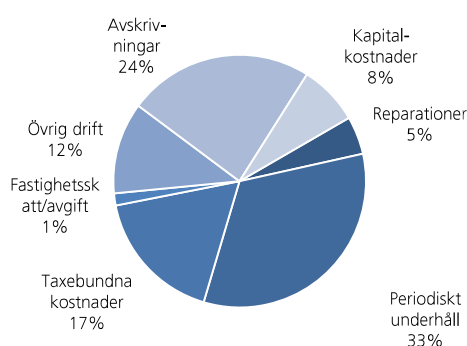
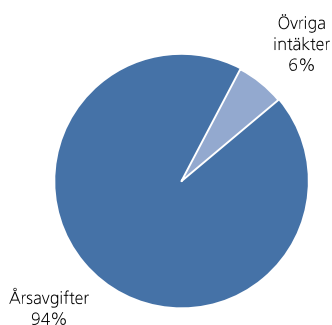
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 263 015	1 121 300
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 778 832	1 836 268
Finansiella intäkter	0	1 858
Minskning kortfristiga fordringar	12 313	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	38 876
	1 791 145	1 877 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 461 047	700 590
Finansiella kostnader	165 523	226 275
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 422
Minskning av långfristiga skulder	500 000	800 000
Minskning av kortfristiga skulder	29 522	0
	2 156 092	1 735 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	898 068	1 263 015
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-364 947	141 715

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya porttelefoner märke Fermax med WiFi har installerats. Porttelefonen har en klar och tydlig display och har kamera och talfunktion.

Väggarna i båda trapphusen har rengjorts.

20st laddstationer har installerats i garaget.

Brandskydd egenkontroll har genomförts.

Årlig underhållsbesiktning av fastigheten har utförts av SBC.

Årlig kontroll av värmesystemet har utförts av 4Tec.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	872	859	846	834
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 444	10 705	11 123	11 426
Elkostnad/m ² totalyta	139	94	120	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	47	48	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	118	115	94
Soliditet (%)	77	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	405	253	186
Nettoomsättning (tkr)	1 674	1 649	1 625	1 600

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 915 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 400 000	0	0	61 400 000
Upplåtelseavgifter	7 600 000	0	0	7 600 000
Fond för yttre underhåll	1 527 087	241 000	0	1 286 087
S:a bundet eget kapital	70 527 087	241 000	0	70 286 087
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 964 483	-241 000	404 970	-2 128 453
Årets resultat	-355 456	-355 456	-404 970	404 970
S:a ansamlad förlust	-2 319 939	-596 456	0	-1 723 483
S:a eget kapital	68 207 148	-355 456	0	68 562 604

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-355 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 723 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-241 000
summa balanserat resultat	-2 319 939

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	705 994
att i ny räkning överförs	-1 613 945

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 819	1 649 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 012	187 144
Summa rörelseintäkter		1 778 832	1 836 268
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 378 090	-582 599
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 679	-117 713
Personalkostnader	Not 6	-278	-278
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-507 718	-506 291
Summa rörelsekostnader		-1 968 764	-1 206 881
RÖRELSERESULTAT		-189 933	629 387
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 858
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 523	-226 275
Summa finansiella poster		-165 523	-224 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-355 456	404 970
ÅRETS RESULTAT		-355 456	404 970

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,11	87 556 626	88 064 344
Summa materiella anläggningstillgångar	87 556 626	88 064 344
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 556 626	88 064 344
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	417 807	644 688
Summa kortfristiga fordringar	417 807	644 688
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	481 154	631 533
Summa kassa och bank	481 154	631 533
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	898 961	1 276 221
SUMMA TILLGÅNGAR	88 455 587	89 340 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 000 000	69 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 527 087	1 286 087
Summa bundet eget kapital		70 527 087	70 286 087
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 964 483	-2 128 453
Årets resultat		-355 456	404 970
Summa ansamlad förlust		-2 319 939	-1 723 483
SUMMA EGET KAPITAL		68 207 148	68 562 604
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 000 000	20 500 000
Leverantörsskulder		50 533	73 790
Skatteskulder		32 098	30 844
Övriga skulder		0	1 304
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	165 808	172 023
Summa kortfristiga skulder		20 248 439	20 777 961
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 455 587	89 340 565

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	119 år	119år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 669 091	1 644 425
Avgift andrahandsuthyrning	4 760	4 730
Öresutjämning	-32	-31
	1 673 819	1 649 125

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	43 660	76 641
Återbäring försäkringsbolag	0	885
Övriga intäkter	61 353	109 618
	105 012	187 144

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 325	0
	Städning entreprenad	51 077	39 663
	Städning enligt beställning	16 270	24 075
	Hissbesiktning	2 033	3 413
	Bevakning	7 494	6 910
	Serviceavtal	6 401	52 930
	Förbrukningsmateriel	1 692	1 597
	Teleport/hissanläggning	1 200	1 200
	Brandskydd	9 480	5 660
		98 972	135 448
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 676	0
	Lås	6 625	1 090
	Värmeanläggning/undercentral	0	26 262
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 353	8 016
	Hiss	3 375	7 083
	Fasad	0	34 658
	Balkonger/altaner	5 900	14 629
	Garage/parkering	43 387	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 438	0
		102 754	91 738
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	67 106	0
	Elinstallationer	18 500	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	168 750	0
	Garage/parkering	451 638	0
		705 994	0
	Taxebundna kostnader		
	El	265 834	180 895
	Vatten	70 184	90 012
	Sophämtning/renhållning	33 846	20 159
		369 864	291 066
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 737	11 890
	Bredband	55 660	22 053
		68 397	33 943
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 109	30 404
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 378 090	582 599

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	306
	Medlemsinformation	473	48
	Tele- och datakommunikation	0	34 350
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 625
	Föreningskostnader	274	2 319
	Styrelseomkostnader	2 600	248
	Fritids- och trivselkostnader	1 073	1 800
	Studieverksamhet	0	800
	Förvaltningsarvode	56 339	55 148
	Administration	2 605	1 984
	Konsultarvode	0	2 125
	Tidningar facklitteratur	880	440
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		82 679	117 713
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	278	278
		278	278
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	507 718	506 291
		507 718	506 291

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	92 000 000	92 000 000
	Utgående anskaffningsvärde	92 000 000	92 000 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 935 656	-3 429 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-507 718	-506 291
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 443 374	-3 935 656
	Planenligt restvärde vid årets slut	87 556 626	88 064 344
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 829 200	30 829 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 800 000	12 800 000
		40 800 000	40 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	40 800 000	40 800 000
		40 800 000	40 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	893	5 131
	Klientmedel hos SBC	416 914	631 482
	Fordringar kreditfakturor	0	8 075
		417 807	644 688
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 286 087	1 077 437
	Reservering enligt stadgar	241 000	241 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-32 350
	Vid årets slut	1 527 087	1 286 087

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	0,730 %	7 000 000	7 000 000	2022-09-08
SBAB	0,780 %	6 000 000	7 000 000	2022-11-09
SBAB	0,820 %	7 000 000	7 000 000	2022-11-09
Summa skulder till kreditinstitut		20 000 000	20 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		20 000 000	20 500 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	0	14 974
Avgifter och hyror	165 808	157 049
	165 808	172 023

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Algbehandling och spindelsanering.

Styrelsens underskrifter

Höllviken den / 2022

Carl Uno Montan
Ordförande

Karin Margaretha Bergqvist
Ledamot

Per Lars-Bertil Nilsson
Ledamot

Pia Louise Margareta Tetzlaff
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per-Erik Gillberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Boken i Höllviken, org.nr. 769618-1622

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken i Höllviken för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 uppger, 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 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Boken i Höllviken för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 överträdelse 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

borevision

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringsstjänsten GetAccept.

Fingerprint: a8e86056daa4e214316d0ed3297ea24bc9a0ded8e37cb807077a22f248310020f01de09187520e6cfbd321a5daf884965b77d5157c7f818a054d8408bb0fa36f

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se