



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Björken 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Björken 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 2020 och 2070.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2001-01-22 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.3 Samfällighetsförening.

#### Styrelsen

Per Gustafson	Ordförande
Mikael Bokander	Ledamot
Carl Johan Marcus Larsson	Ledamot

Eva Ann Kristin Cedergren	Suppleant
Amanda Nilsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mikael Bokander, Eva Ann Kristin Cedergren, Per Gustafson, Carl Johan Marcus Larsson och Amanda Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 6:174	2001	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via direkt el.

### Byggnadsår och ytor

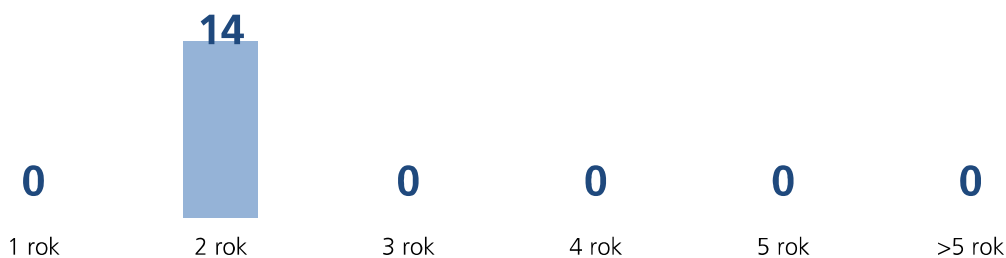
Fastigheten bebyggdes 2001 - 2002 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 917 m<sup>2</sup>, varav 917 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Söprum, cykelrum och källare

### Kommentar

.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2070.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte till 3 glas fönster i samtliga lägenheter	2021	Genomförd av FöFa Smygehamn
Omriktning av staket	2020	Genomförd av Joäng Mark & Trädgård
Byte av singel parkering	2020	Genomförd av Joäng Mark & Trädgård
OVK	2019	Obligatorisk ventilationskontroll via SIMAB
Radonmätning	2019	Radonmätning genomförd av Anticimex
Energideklaration	2019	Genomförd i samarbete med Breda blick
Spolning av avlopp i hela fastigheten	2019	Genomförd av Avloppsjouren
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Gräsmatta: vertikalskärning/stödså/gödsel	2022	
Ytterdörrar: genomgång/byte av tätninglistor, smörjning och justering	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

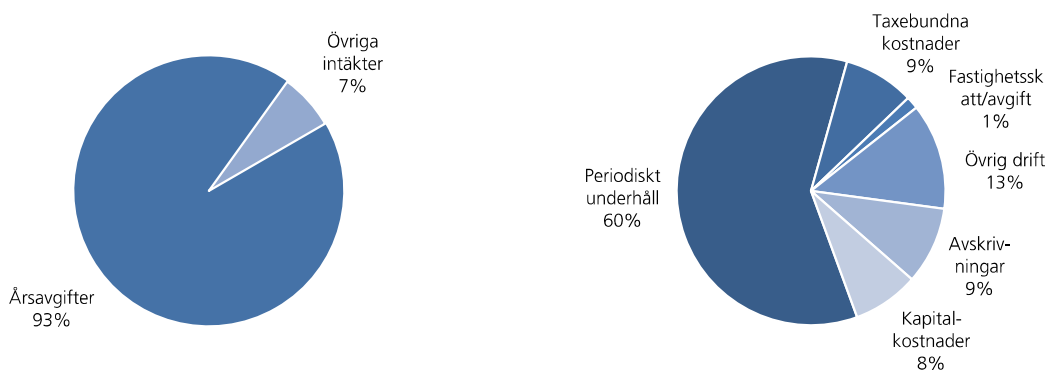
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 157 993</b>	<b>1 059 391</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	697 044	690 772
Finansiella intäkter	629	286
Ökning av kortfristiga skulder	520 287	0
	<b>1 217 960</b>	<b>691 058</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 113 834	386 435
Finansiella kostnader	106 657	107 086
Ökning av kortfristiga fordringar	0	42
Minskning av kortfristiga skulder	0	98 893
	<b>1 220 491</b>	<b>592 456</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 155 462</b>	<b>1 157 993</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 531</b>	<b>98 602</b>

\*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

Byte till 3 glas Elitfönster i samtliga lägenheter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	709	709	709	709
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 851	9 851	9 851	9 851
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	19	22	23
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	70	74	72	71
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	116	117	153	130
Soliditet (%)	45	48	48	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-648	72	9	69
Nettoomsättning (tkr)	690	690	690	690

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 917 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 837 000	0	0	8 837 000
Fond för yttre underhåll	427 834	54 000	-45 694	419 528
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 264 834</b>	<b>54 000</b>	<b>-45 694</b>	<b>9 256 528</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-721 052	-54 000	118 144	-785 196
Årets resultat	-647 905	-647 905	-72 450	72 450
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 368 957</b>	<b>-701 905</b>	<b>45 694</b>	<b>-712 746</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>7 895 877</b>	<b>-647 905</b>	<b>0</b>	<b>8 543 782</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-647 905
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-667 052
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-54 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 368 957</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

427 834
<b>-941 123</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

### RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	690 049	690 041
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 995	731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>697 044</b>	<b>690 772</b>

### RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 015 883	-260 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 220	-88 295
Personalkostnader	Not 6	-42 731	-37 516
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-125 087	-125 087
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 238 921</b>	<b>-511 522</b>

### RÖRELSERESULTAT

**-541 877**      **179 250**

### FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		629	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 657	-107 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-106 028</b>	<b>-106 800</b>

### RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

**-647 905**      **72 450**

### ÅRETS RESULTAT

**-647 905**      **72 450**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	16 387 368	16 512 455
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>16 387 368</b>	<b>16 512 455</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>16 387 368</b>	<b>16 512 455</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 047 445	1 054 715
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 047 445</b>	<b>1 054 715</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	110 854	106 116
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>110 854</b>	<b>106 116</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 158 300</b>	<b>1 160 831</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>17 545 668</b>	<b>17 673 286</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 837 000	8 837 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	427 834	419 528
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 264 834</b>	<b>9 256 528</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-721 052	-785 196
Årets resultat		-647 905	72 450
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 368 957</b>	<b>-712 746</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>7 895 877</b>	<b>8 543 782</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 033 000	9 033 000
Leverantörsskulder		494 232	7 797
Skatteskulder		2 242	1 999
Övriga skulder		53 064	17 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	67 253	68 918
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 649 791</b>	<b>9 129 504</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 545 668</b>	<b>17 673 286</b>

## 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 årsboksutslutet. 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	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	650 064	650 064
Vattenintäkter	39 984	39 984
Öresutjämning	1	-7
	<b>690 049</b>	<b>690 041</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	6 875	0
Återbäring försäkringsbolag	0	731
Övriga intäkter	120	0
	<b>6 995</b>	<b>731</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	37 843	36 752
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 050
	Myndighetstillsyn	4 138	13 625
	Gemensamma utrymmen	1 681	0
	Garage/parkering	1 558	0
	Sophantering	5 360	3 794
	Gård	1 881	138
	Serviceavtal	0	1 852
	Förbrukningsmateriel	3 791	819
		<b>56 252</b>	<b>58 030</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	7 200	0
	VVS	0	2 271
	Elinstallationer	0	15 227
	Tak	0	525
	Skador/klotter/skadegörelse	1 854	0
		<b>9 054</b>	<b>18 023</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	800 053	0
	Garage/parkering	0	45 694
		<b>800 053</b>	<b>45 694</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	22 850	17 119
	Vatten	64 270	68 191
	Sophämtning/renhållning	26 971	18 009
		<b>114 091</b>	<b>103 319</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	10 007	9 552
	Samfällighetsavgift	6 000	6 000
		<b>16 007</b>	<b>15 552</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 426</b>	<b>20 006</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 015 883</b>	<b>260 624</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 251	1 838
	Juridiska åtgärder	6 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	16 250
	Föreningskostnader	1 238	1 938
	Fritids- och trivselkostnader	1 157	264
	Förvaltningsarvode	18 513	28 141
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	2 762	1 720
	Korttidsinventarier	1 299	0
	Konsultarvode	5 375	37 500
		<b>55 220</b>	<b>88 295</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	33 000	30 000
	Sociala kostnader	9 731	7 516
		<b>42 731</b>	<b>37 516</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	125 087	125 087
		<b>125 087</b>	<b>125 087</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	17 876 708	17 876 708
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>17 876 708</b>	<b>17 876 708</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 364 253	-1 239 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 087	-125 087
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 489 340</b>	<b>-1 364 253</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>16 387 368</b>	<b>16 512 455</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 860 273	2 860 273
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 000 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 000 000	6 000 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
		<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	2 838	2 838
	Klientmedel hos SBC	219 245	1 051 877
	Räntekonto hos SBC	825 363	0
		<b>1 047 445</b>	<b>1 054 715</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	419 528	365 528
	Reservering enligt stadgar	54 000	54 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 694	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>427 834</b>	<b>419 528</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,024 %	3 615 000	3 615 000	Rörligt
	Swedbank	1,499 %	2 709 000	2 709 000	Rörligt
	Swedbank	1,008 %	2 709 000	2 709 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 033 000</b>	<b>9 033 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 033 000	-9 033 000	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 033 000 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.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	3 149	11 414
	Avgifter och hyror	64 104	57 504
		<b>67 253</b>	<b>68 918</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Genomgång av lister/smörjning/justeringar av ytterdörrar samt reovering av gräsmatta.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Vellinge den / 2022

Per Gustafson  
Ordförande

Mikael Bokander  
Ledamot

Carl Johan Marcus Larsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Björken i Höllviken, org.nr 769606-6054

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Björken i Höllviken för år 2021.

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 2021 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.

#### 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 att 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. 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 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 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 av Brf Björken i Höllviken för år 2021 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Marcus Nordgren  
Auktoriserad revisor

# 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 omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga 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

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)