



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BoKlok Olympia i
Höganäs



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 BoKlok Olympia i Höganäs

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2014 och 2043.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Höganäs.

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

Styrelsen

Rode Marina Larsson	Ordförande
Stefan Peter Murmann	Ledamot
Henrik Roland Paulsson	Ledamot
Tomas Björn Karl Trulsson	Ledamot

Ulf Carl Fredrik Alestam	Suppleant
Karin Helena Nord	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Jacobsson	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Stefan Murmann

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höganäs Zeus *1	2006	Höganäs

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

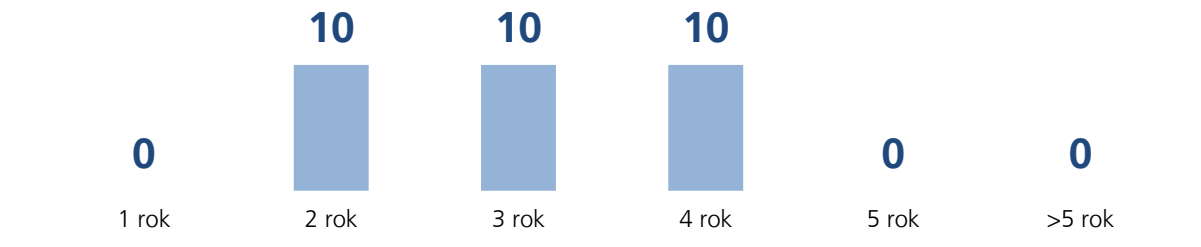
Värdeåret är 2006.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 891 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Oljning av terasser/balkonger/trappor	2020 - 2030	Utföres vartannat år
Byte av förrådströsklar	2020	Hus 5,7,9,11
Byte av häckplantor	2019 - 2020	Delvis utfört
Spolning av dagvattenbrunnar	2019	Nästa 2029
Energideklaration	2019	Hus 3
Byte av förrådströsklar	2019	
Byte av ledstänger i trappor	2017	
Beskära träd	2017 - 2019	
Målning förråd/soprum	2017 - 2018	
Ventilationskontroll OVK	2017 - 2027	Utföres vart 6:e år (senaste kontroll 2014)
Beståndsvårdsbesiktning Anticimex	2014 - 2021	Utfört vart tredje år
Häckklippning	2014 - 2030	Utföres årligen
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskontroll OVK / Efterkontroll byt av fläktar	2020/2021	Samtliga lägenheter
Byter överliggare,även loftgångar.	2021	Samtliga hus
Radonmätning	2021	Samtliga hus
Fasadtvätt	2022	Samtliga hus
Målning av ventliationshuvar samt insp. av takluckor	2022	Samtliga hus
Översyn av alla dörrar och fönster	2025	Se underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

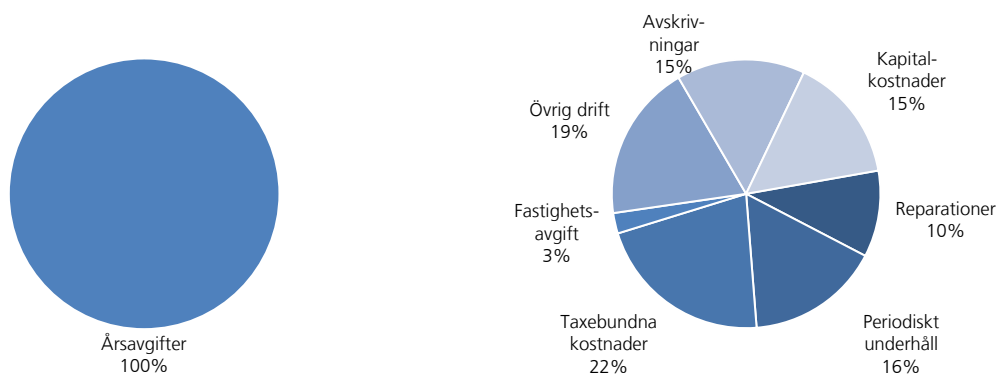
Avtal	Leverantör
TV	Sydantenn
Trygghetspaket för flerfamiljshus	Anticimex
Ekonomisk förvaltning	SBC
El/Fjärrvärme	Höganäs Energi
Vatten	Höganäs VA
Sopphantering	NSR
Fastighetsförsäkring	IF

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	823 130	1 347 681
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 057 163	2 078 040
Finansiella intäkter	64	39
Ökning av kortfristiga skulder	30 428	31 591
	2 087 654	2 109 670
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 223 108	904 850
Finansiella kostnader	266 892	375 748
Ökning av kortfristiga fordringar	4 164	760
Minskning av långfristiga skulder	463 144	1 352 862
	1 957 308	2 634 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	953 477	823 130
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	130 347	-524 551

*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 1 429 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

Vi har haft ett gömt vattenläckage i marken. Resultatet av läckaget blev att lägenhet 7a samt 7b fick vattenskador under våtrumsmattan så att det inte var synligt. Reglar och golvet samt hela badrummet blev vattenskadat. Lägenheten 7a behöver totalrenovera hela badrummet samt delvis köket och hallen. åtgärderna i 7b blev enbart uttorkning.

På OVK kontrollen visade det sig att en del av fläktarna var helt ur funktion medans de andra gav ifrån sig missljud så vi beslutar os för att fyta samtliga till låg energi fläktar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	1 088	1 099	1 099	1 099
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 340	8 585	9 300	9 471
Elkostnad/m ² totalyta	99	70	67	59
Värmekostnad/m ² totalyta	43	77	92	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	29	23	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	141	199	190	211
Soliditet (%)	56	55	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	295	526	617	601
Nettoomsättning (tkr)	2 057	2 078	2 078	2 078

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 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	16 425 000	0	0	16 425 000
Fond för yttre underhåll	2 533 194	292 860	0	2 240 334
S:a bundet eget kapital	18 958 194	292 860	0	18 665 334
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 510 646	-292 860	525 540	1 277 965
Årets resultat	295 287	295 287	-525 540	525 540
S:a fritt eget kapital	1 805 933	2 427	0	1 803 506
S:a eget kapital	20 764 127	295 287	0	20 468 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	295 287
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 803 505
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-292 860</u>
summa balanserat resultat	1 805 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

284 039

2 089 971

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 057 163	2 078 040
Summa rörelseintäkter		2 057 163	2 078 040
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 076 092	-747 035
Övriga externa kostnader	Not 4	-99 706	-120 898
Personalkostnader	Not 5	-47 310	-36 917
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-271 940	-271 940
Summa rörelsekostnader		-1 495 048	-1 176 790
RÖRELSERESULTAT		562 115	901 249
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 892	-375 748
Summa finansiella poster		-266 828	-375 709
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		295 287	525 540
ÅRETS RESULTAT		295 287	525 540

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	35 941 465	36 213 405
Summa materiella anläggningstillgångar	35 941 465	36 213 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 941 465	36 213 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	992 562	856 851
Summa kortfristiga fordringar	992 562	856 851
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 393	6 593
Summa kassa och bank	5 393	6 593
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	997 955	863 444
SUMMA TILLGÅNGAR	36 939 419	37 076 849

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 425 000	16 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 533 194	2 240 334
Summa bundet eget kapital		18 958 194	18 665 334
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 510 646	1 277 965
Årets resultat		295 287	525 540
Summa fritt eget kapital		1 805 933	1 803 506
SUMMA EGET KAPITAL		20 764 127	20 468 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 134 331	15 770 619
Summa långfristiga skulder		12 134 331	15 770 619
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 636 288	463 144
Leverantörsskulder		157 039	128 890
Skatteskulder		87 597	84 837
Övriga skulder		110	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	159 928	160 519
Summa kortfristiga skulder		4 040 962	837 390
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 939 419	37 076 849

Noter

Belopp anges i 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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 057 114	2 077 990
Öresutjämning	49	50
	2 057 163	2 078 040

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	70 753	86 225
	Snöröjning/sandning	0	3 938
	Gemensamma utrymmen	0	771
	Garage/parkering	9 353	0
	Sophantering	535	4 335
	Gård	3 595	1 879
	Förbrukningsmateriel	3 726	7 040
	Fordon	0	89
		87 963	104 276
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	46 049	0
	Lås	9 378	1 750
	VVS	1 267	10 861
	Ventilation	1 686	0
	Elinstallationer	8 092	12 687
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 798	0
	Mark/gård/utemiljö	0	74 500
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 112
	Vattenskada	103 753	0
		184 023	110 910
	Periodiskt underhåll		
	VVS	254 039	0
	Ventilation	30 000	0
		284 039	0
	Taxebundna kostnader		
	El	186 376	131 483
	Värme	82 011	146 231
	Vatten	48 647	55 642
	Sophämtning/renhållning	62 078	43 876
		379 112	377 231
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 503	56 306
	Kabel-TV	40 582	53 584
		98 085	109 890
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 870	44 727
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 076 092	747 035
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	306
	Revisionsarvode extern revisor	17 625	17 625
	Föreningskostnader	3 422	4 896
	Styrelseomkostnader	0	315
	Fritids- och trivselkostnader	1 770	880
	Studieverksamhet	0	5 000
	Förvaltningsarvode	60 000	62 660
	Administration	3 782	4 616
	Konsultarvode	7 851	19 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 950	4 850
		99 706	120 898

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	28 000
	Kostnadsersättningar	0	120
	Sociala kostnader	11 310	8 797
		47 310	36 917
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	271 940	271 940
		271 940	271 940
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 100 000	39 100 000
	Utgående anskaffningsvärde	39 100 000	39 100 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 886 595	-2 614 655
	Årets avskrivningar enligt plan	-271 940	-271 940
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 158 535	-2 886 595
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 941 465	36 213 405
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 300 000	6 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 697 000	4 697 000
		25 697 000	25 697 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 697 000	25 697 000
		25 697 000	25 697 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 514	40 314
	Klientmedel hos SBC	948 084	816 537
	Fordringar kreditfakturor	2 964	0
		992 562	856 851

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 240 334	1 947 474
	Reservering enligt stadgar	292 860	292 860
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 533 194	2 240 334

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Nordea	1,750 %	6 430 428	6 562 000	2022-11-16
	Nordea	1,700 %	6 430 191	6 561 763	2024-11-20
	Nordea	1,420 %	2 910 000	3 110 000	2021-08-16
	Summa skulder till kreditinstitut		15 770 619	16 233 763	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 636 288	-463 144	
			12 134 331	15 770 619	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 454 899 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 11	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 871 000	22 871 000

Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	8 000	0
	Sociala avgifter	2 514	0
	Ränta	30 546	37 679
	Avgifter och hyror	118 868	125 804
	Elinstallation	0	-2 964
		159 928	160 519

Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Byte av samtliga fläktar i alla hus i samband med OVK.
	Återställa lägenhet 7a

Styrelsens underskrifter

HÖGANÄS den 29 / 03 / 2021

Rode Marina Larsson
Ordförande



Stefan Peter Murmann
Ledamot



Henrik Roland Paulsson
Ledamot



Tomas Björn Karl Trulsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2021



Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen BoKlok olympia i Höganäs, org. nr 769614-5379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen BoKlok olympia i Höganäs 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 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 upp lyser, 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 revisions sed 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen BoKlok olympia i Höganäs 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 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 förlöpande 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 trygghande 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 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 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.

Helsingborg den

2015-2021



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 077 000	2 057 114	2 077 000
Öresutjämning	0	49	0
	2 077 000	2 057 163	2 077 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-90 000	-70 753	-90 000
Fastighetskötsel gård beställning	-44 000	0	0
Snöröjning/sandning	-20 000	0	-20 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-30 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Garage/parkering	0	-9 353	0
Sopphantering	-5 000	-535	-4 000
Gård	-1 000	-3 595	-1 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-3 726	-10 000
	-173 000	-87 963	-159 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-46 049	0
Lås	0	-9 378	0
VVS	0	-1 267	0
Ventilation	0	-1 686	-5 000
Elinstallationer	0	-8 092	-5 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 798	0
Vattenskada	0	-103 753	0
	-60 000	-184 023	-110 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-30 000	0	-100 000
Entré/trapphus	-150 000	0	0
VVS	0	-254 039	0
Ventilation	-85 000	-30 000	0
Fasad	-70 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-25 000	0	0
	-360 000	-284 039	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-137 000	-186 376	-133 000
Värme	-153 000	-82 011	-150 000
Vatten	-56 000	-48 647	-44 000
Sophämtning/renhållning	-46 000	-62 078	-47 000
	-392 000	-379 112	-374 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-59 000	-57 503	-63 000
Kabel-TV	-56 000	-40 582	-52 000
	-115 000	-98 085	-115 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-42 870	-41 337
	-42 000	-42 870	-41 337

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 625	-19 000
Föreningskostnader	-5 000	-3 422	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 770	0
Studieverksamhet	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-66 000	-60 000	-60 000
Administration	-5 000	-3 782	-4 000
Konsultarvode	0	-7 851	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 950	-5 000
	-108 000	-99 706	-92 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-45 000	-36 000	-45 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-11 310	-9 000
	-55 000	-47 310	-54 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-272 000	-271 940	-272 000
	-272 000	-271 940	-272 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 577 000	-1 495 048	-1 317 337
RÖRELSERESULTAT	500 000	562 115	759 663
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-380 000	-266 836	-380 000
Övriga räntekostnader	0	-56	0
	-380 000	-266 828	-380 000
RESULTAT	120 000	295 287	379 663

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