



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 bostadsrättsföreningen. 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 Biblioteksgatan

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 2015 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härryda kommun.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Härryda Hulebäck GA:21-22. Föreningens andel är 33 procent. Samfälligheten förvaltar grundläggning och dränering, soprum och gårdsanläggning mm.

Styrelsen

Yvonne Elmgren	Ordförande
Katarina Elowsson	Ledamot
Johan Frode	Ledamot
Jonatan Karlsson	Ledamot
Bo Steffensen	Ledamot

Annika Johansson	Suppleant
Kalevi Kettunen	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yvonne Elmgren, Johan Frode och Annika Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Hulthén

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Hanna Gustafsson
Karin Krafft

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hulebäck 4:166	2012	Härryda kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

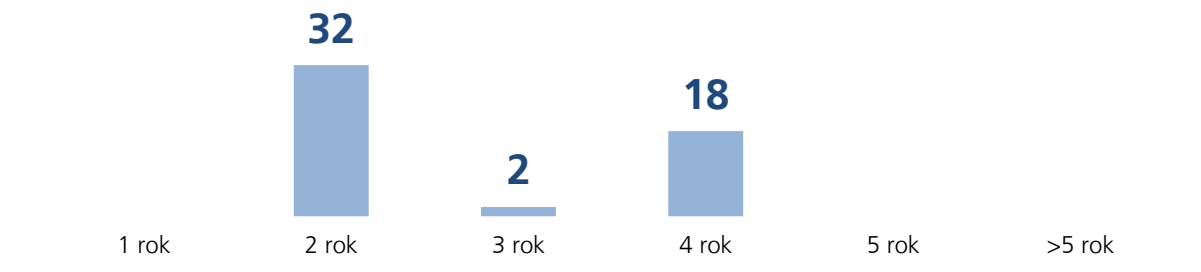
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 402 m², varav 3 402 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn entrépartier i trä	2020	
OVK besiktning	2019	utfört
Ommålning del av gemensamma utrymmen källare	2017	utfört
Entrépartier i trä	2016	utfört
Energideklaration	2015	utförd
Planerat underhåll	År	
Dörrstängare	2021	
Renovering mjukfogar	2021	
Byte Linoleummatta i hissar	2021	
Ommålning våningsplanen	2022	
Ommålning gemensamma utrymmen	2023	
Entrépartier i trä	2023	
Energideklaration	2025	
Cirkulationspump apparatrum	2025	
Dörrstängare	2025	
OVK	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

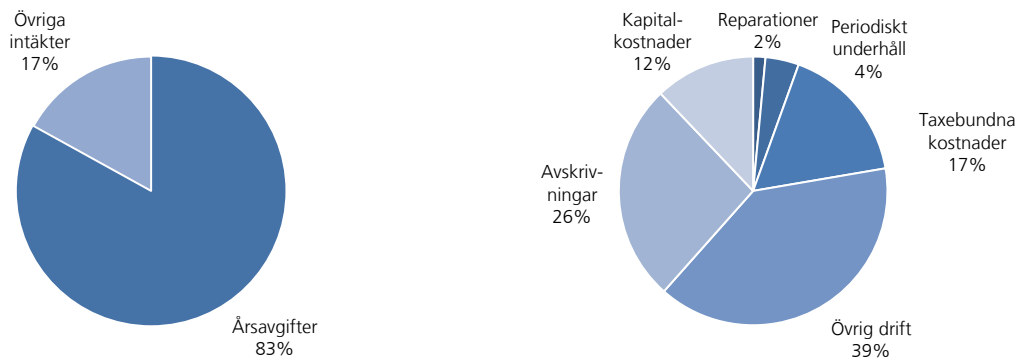
Avtal	Leverantör
Kiwa	Avtal
Naturenergi	Avtal - Gemensam el
Askims Pump o Maskinteknik	Avtal - Pumpar till golvbrunnar
SBC	Avtal - Kameral förvaltning
Städ-Go	Avtal - Städning trapphus
Caverion	Avtal - Ventilation
Caverion	Avtal - Värmepump

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 635 400	4 450 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 568 314	2 146 697
Finansiella intäkter	14	46
Minskning kortfristiga fordringar	0	4
Ökning av kortfristiga skulder	177 906	0
	2 746 234	2 146 747
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 561 376	1 347 965
Finansiella kostnader	306 205	307 779
Ökning av kortfristiga fordringar	12	0
Minskning av långfristiga skulder	260 000	240 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	66 439
	2 127 593	1 962 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 254 041	4 635 400
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	618 641	184 564

*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

Avtal tecknat med Kiwa gällande våra två hissar.
Överenskommelse träffad med Wallenstam gällande takläckage.
Plastskärm till våra porttelefoner har monterats.
Trädgårdsbord beställda till gården. Leverans till våren 2021.
Tätning av yttertak har skett samt montering av nålmatta över balkongerna monterat.
Renovering av entrédörrar har skett. /Underhållsplanen/
Besiktning av samtliga fasadfogar är beställt. Utförs under våren 2021.
Presentpåse utdelad till samtliga bostadsrättsinnehavare.
Leverantörs- och avtalslista samt medlemsblad upprättat.
Stödben har monterats på dörrarna till gården.

Beslut tagits om byte av armaturer till LED i våningsplan och trapphus.
Julkapp utdelad till samtliga bostadsrättsinnehavare.
Årsmöte 29.6.2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	575	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 802	6 878	6 949	6 993
Elkostnad/m ² totalyta	56	56	49	47
Värmekostnad/m ² totalyta	16	22	23	18
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	40	30	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	90	90	123
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33	-177	-32	40
Nettoomsättning (tkr)	2 133	2 133	1 955	2 133

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 402 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	105 259 575	0	0	105 259 575
Kapitaltillskott	453 000	0	0	453 000
Fond för yttre underhåll	818 171	119 070	-55 639	754 740
S:a bundet eget kapital	106 530 746	119 070	-55 639	106 467 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-508 275	-119 070	-121 508	-267 697
Årets resultat	32 602	32 602	177 147	-177 147
S:a ansamlad förlust	-475 673	-86 468	55 639	-444 844
S:a eget kapital	106 055 073	32 602	0	106 022 471

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	32 602
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-389 205
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 070
summa balanserat resultat	-475 673

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-475 673
----------------------------------	-----------------

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	2 132 544	2 132 545
Övriga rörelseintäkter	Not 3	435 770	14 153
Summa rörelseintäkter		2 568 314	2 146 697
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 118 310	-973 918
Övriga externa kostnader	Not 5	-287 277	-304 077
Personalkostnader	Not 6	-155 789	-69 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-668 145	-668 145
Summa rörelsekostnader		-2 229 521	-2 016 110
RÖRELSERESULTAT		338 793	130 587
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 205	-307 779
Summa finansiella poster		-306 191	-307 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 602	-177 146
ÅRETS RESULTAT		32 602	-177 146

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,12 124 399 017	125 067 162
Summa materiella anläggningstillgångar	124 399 017	125 067 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	124 399 017	125 067 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8	-4
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 4 528 604	4 036 309
Summa kortfristiga fordringar	4 528 612	4 036 305
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	725 914	599 568
Summa kassa och bank	725 914	599 568
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 254 526	4 635 873
SUMMA TILLGÅNGAR	129 653 543	129 703 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		105 259 575	105 259 575
Kapitaltillskott		453 000	453 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	818 171	754 740
Summa bundet eget kapital		106 530 746	106 467 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-508 275	-267 697
Årets resultat		32 602	-177 147
Summa fritt eget kapital		-475 673	-444 844
SUMMA EGET KAPITAL		106 055 073	106 022 471
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 880 000	23 140 000
Summa långfristiga skulder		22 880 000	23 140 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	260 000	260 000
Leverantörsskulder		90 556	32 280
Övriga skulder		0	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	367 914	248 280
Summa kortfristiga skulder		718 470	540 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 653 543	129 703 035

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.

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	2 132 545	2 132 545
Öresutjämning	-1	0
	2 132 544	2 132 545

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	12 942	0
Återbäring försäkringsbolag	190 328	2 327
Övriga intäkter	232 500	11 826
	435 770	14 153

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	120 883	117 359
	Städning entreprenad	54 571	58 796
	Städning enligt beställning	0	823
	Mattvätt/Hyrmattor	25 800	25 933
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	52 531
	Hissbesiktning	2 850	0
	Bevakning	720	720
	Gemensamma utrymmen	0	567
	Serviceavtal	39 897	35 391
	Förbrukningsmateriel	48 149	15 259
	Teleport/hissanläggning	5 100	5 100
	Störningsjour och larm	7 064	0
		305 034	312 477
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	3 495	0
	Entré/trapphus	23 795	0
	Lås	0	421
	VVS	5 244	0
	Elinstallationer	5 413	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-544
	Fasad	0	37 500
		37 947	37 377
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	55 639
	Fasad	103 289	0
		103 289	55 639
	Taxebundna kostnader		
	El	190 246	190 953
	Värme	54 600	76 336
	Vatten	145 530	136 595
	Sophämtning/renhållning	35 128	18 526
		425 504	422 410
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 674	0
	Kabel-TV	184 862	146 014
		246 536	146 014
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 118 310	973 918

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 757	1 819
	Tele- och datakommunikation	3 140	3 140
	Juridiska åtgärder	124 088	175 643
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	18 903	10 390
	Styrelseomkostnader	195	0
	Fritids- och trivselkostnader	10 897	540
	Förvaltningsarvode	75 644	74 480
	Administration	11 492	423
	Konsultarvode	16 210	17 591
	Tidningar facklitteratur	2 500	451
		287 277	304 077
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 667	52 000
	Sociala kostnader	30 122	17 971
		155 789	69 971
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	668 145	668 145
		668 145	668 145

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	129 159 575	129 159 575	
	Utgående anskaffningsvärde	129 159 575	129 159 575	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 092 413	-3 424 268	
	Årets avskrivningar enligt plan	-668 145	-668 145	
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 760 558	-4 092 413	
	Planenligt restvärde vid årets slut	124 399 017	125 067 162	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000	
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000	
		62 200 000	62 200 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	62 200 000	62 200 000	
		62 200 000	62 200 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	477	477	
	Klientmedel hos SBC	4 528 127	4 035 832	
		4 528 604	4 036 309	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31	
	Vid årets början	754 740	635 670	
	Reservering enligt stadgar	119 070	119 070	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-55 639	0	
	Vid årets slut	818 171	754 740	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken	1,500 %	7 430 000	7 550 000
	Handelsbanken	1,490 %	7 850 000	7 910 000
	Handelsbanken	0,960 %	7 860 000	7 940 000
	Summa skulder till kreditinstitut		23 140 000	23 400 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-260 000	-260 000
			22 880 000	23 140 000
				Villkors- ändringsdag
				2021-01-30
				2023-03-30
				2022-01-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 840 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	104 000	30 333
	Sociala avgifter	31 000	13 898
	Ränta	40 898	40 728
	Avgifter och hyror	192 016	163 321
		367 914	248 280

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Yttertaks- samt fasadarbete kommer ske under 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MÖLNLYCKE den 21/4 2021



Yvonne Elmgren
Ordförande

Johan Frode
Ledamot



Katarina Elowsson

Katarina Elowsson
Ledamot




Jonatan Karlsson

Jonatan Karlsson
Ledamot



Bo Steffensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2021



Björn Hulthén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan, org.nr 769615 - 4405

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsamt 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
- 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 räkenskaper. 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.

Göteborg den 29/4 2021



Björn Hulthén
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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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