

# 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.

### 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	
Energideklaration	2019	Nästa 2029
Byte av förrådströsklar	2019	Hus 3
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
Sophantering	NSR
Fastighetsförsäkring	IF

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser 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 <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 088	1 099	1 099	1 099
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 340	8 585	9 300	9 471
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	70	67	59
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	77	92	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	23	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> 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

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 057 163	2 078 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 057 163</b>	<b>2 078 040</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 495 048</b>	<b>-1 176 790</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>562 115</b>	<b>901 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 892	-375 748
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-266 828</b>	<b>-375 709</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>295 287</b>	<b>525 540</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>295 287</b>	<b>525 540</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 425 000	16 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 533 194	2 240 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 958 194</b>	<b>18 665 334</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 510 646	1 277 965
Årets resultat		295 287	525 540
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 805 933</b>	<b>1 803 506</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>20 764 127</b>	<b>20 468 840</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	12 134 331	15 770 619
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 134 331</b>	<b>15 770 619</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 040 962</b>	<b>837 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 939 419</b>	<b>37 076 849</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel 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
		<b>87 963</b>	<b>104 276</b>
	<b>Reparationer</b>		
	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
		<b>184 023</b>	<b>110 910</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	254 039	0
	Ventilation	30 000	0
		<b>284 039</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	186 376	131 483
	Värme	82 011	146 231
	Vatten	48 647	55 642
	Sophämtning/renhållning	62 078	43 876
		<b>379 112</b>	<b>377 231</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 503	56 306
	Kabel-TV	40 582	53 584
		<b>98 085</b>	<b>109 890</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>42 870</b>	<b>44 727</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 076 092</b>	<b>747 035</b>

<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
		<b>99 706</b>	<b>120 898</b>

<b>Not 9</b>	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 533 194</b>	<b>2 240 334</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31		
	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
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>15 770 619</b>	<b>16 233 763</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 636 288	-463 144	
			<b>12 134 331</b>	<b>15 770 619</b>	

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 beläning har bekräftats hos bank.

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 871 000	22 871 000

<b>Not 12</b>	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
		<b>159 928</b>	<b>160 519</b>

### **Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av samtliga fläktar i alla hus i samband med OVK.

Återställa lägenhet 7a



# 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

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

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

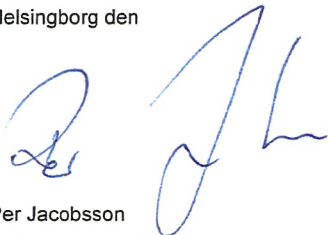
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

2015 - 2021

Helsingborg den



Per Jacobsson

Auktoriserad revisor