

ÅRSREDOVISNING

FÖR

BRF SBC HÖLLVIKEN

716406-2825

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNINGEN

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma.

Består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning och noter. Till årsredovisningen lämnar revisorn en revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten. Rubrikerna är vanligtvis verksamheten, medlemsinformation, flerårsöversikt, förändring i eget kapital och resultatdisposition.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond skall disponeras.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (bankbehållning, kortfristiga fordringar m m). Föreningens skulder består av fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder m m).

Noter

Upplysning som förtydligar och kompletterar informationen i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, förvaltning och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Underhållskostnader

Utgifter för löpande ej planerade underhållsåtgärder eller planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Driftskostnader

Uppvärmning, el, vatten/avlopp, sophämtning, städning, fastighetsskötsel, försäkringspremie etc. Redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande åtgärder

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som vid gällande regler kan redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad nyttjandeperiod fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

De skulder som föreningen ska betala inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmåga att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel + kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder. Om likvida medel + kortfristiga fordringar motsvarar kortfristiga skulder eller mer anser man i normalfallet att likviditeten är god.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långsiktiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsplan till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndagen den 14 maj 2018 kl. 18.00

Plats: Stora Hammar skola, matsalen
Höllviken

Styrelsen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av ordförande för stämman
4. Fastställande av dagordningen
5. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust
13. Beslut om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
 - a) Styrelsens förslag till stadgeändring (bifogas)
18. Stämmans avslutning

u

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf SBC Höllviken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen SBC Höllviken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1998-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-04 av Bolagsverket.

Styrelsens säte: Skåne län, Vellinge kommun.

Föreningen beskattas som privatbostadsföretag, (vanligen kallat äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Fakta om fastigheten

Föreningen har 1998-11-19 förvärvat fastigheten Vellinge Höllviken 8:227 från Vellinge kommun.

Genom särskilt tecknat avtal har PEAB på totalentreprenad uppfört två flerbostadshus i två våningar, ett flerbostadshus i fem våningar samt ett radhus i två plan med totalt 20 lägenheter med skyddsrum, förråd och sophus. Total bostadsyta (BOA) uppgår till 2 172 kvm fördelade på 1 st lägenhet om 5 rok, 9 st lägenheter om 4 rok, 9 st lägenheter om 3 rok och 1 st lägenhet om 2 rok. Inflyttning skedde under år 1999.

Lokalytan är 0 kvm. Gatadresserna är Appelins väg 2, 4, 6 och 8, Höllviken.

Fastighetens värdeår är 1999.

Fastigheten har andel i gemensamhetsanläggning, Höllviken ga:17, Appelins samfällighetsförening, som förvaltar kommunikationsytor som upplåtits av Höllviken s:128. Deltagande fastigheter i ga:17 är förutom föreningens fastighet Vellinge Höllviken 8:228.

2

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-10 haft följande sammansättning

	Funktion	Vald t.o.m stämma
Bertil Nilsson	Ledamot, ordförande	2018
Marika Cederberg	Ledamot, sekreterare	2018
Helen Sellman	Ledamot	2018
Kenneth Bondesson	Ledamot	2018
Lars Kristerson	Ledamot	2018
Gunilla Uhlemann	Suppleant	2018

Revisor

EY, huvudansvarig revisor Erik Mauritzson

Valberedning

Gunilla Uhlemann	Sammanställande
Filipe Dias	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Adbus, Lund för tiden t o m 30 juni och av Akevo AB, Malmö för tiden därefter.

Teknisk förvaltning

Föreningen har följande avtal avseende teknisk förvaltning:

Greenwelle AB	grönytor
Kone AB	hissar, larm och service
Inspecta Sweden AB	hissar, besiktning
Ljungens Städ KB	trappstädning
Hr Björkmans Entrémattor	entrémattor
Ing.byrå Lars Hansson	värme, ventilation, reglerutrustning

Årsavgifter

Styrelsen beslutade under hösten om oförändrade årsavgifter för 2018.

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen med lägst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel avser att bidra till yttre underhåll av byggnaderna.

↳

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades år 2017 och sträcker sig fram till år 2038. Underhållsplanen uppdateras årligen,

Under det gångna året har några av de planerade underhållsåtgärderna inte genomförts beroende på brist på kvalificerad kompetens. Det gäller dels byte av mjukfogar och dels betong- och rostskador på balkongerna. Dessa arbeten kommer att utföras under första halvåret 2018.

Utfört underhåll

År	Hus nr	Belopp	Underhållsåtgärd
2004	2	52 500	Vattenreningsfilter Aqua
2004	alla	133 500	Byasten lagda på gångarna
2005	alla	324 750	Målning vita fasader
2006	2,4,6	120 150	Målning träväggar
2007	8	125 000	Åtgärder mjukfogar
2011	8	31 250	Tak
2014	2,4,6	446 040	Målning bruna fasader
2015	2,4,6	386 431	Målning grå fasader
2015	8	40 557	Byte del av mjukfog sydväst
2015	alla	7 204	Kabel-TV
2015	8	18 500	Porttelefon
2016	8	36 750	Fasadtvätt
2016	2, 8	22 963	Spolning stamledningar
2016	8	14 910	Byte inspektionslucka tak
2016	2, 8	10 037	Luftspalt nedre del av putsfasader
2017	6	44 889	Förrådsdörrar
2017	alla	54 750	Luftspalt nedre del av putsfasader
2017	2,6,8	44 375	Tak cykel- och sopskjul
2017	8	38 625	Taktassar och taksprång plåtning

Framtida underhåll

Under de närmaste fem åren avser styrelsen enligt underhållsplanen att, utöver ovan nämnda byten av mjukfogar och åtgärdande av betong- och rostskador på balkongerna, utföra målning/byten av rötskadad träpanel, tätning av otätheter, byte nocktätning och förbättring av nockpannornas fixering, målning av ytterdörrar och trapphus samt byte av viss värme- och ventilationsutrustning.

Enligt nuvarande förutsättningar kommer föreningen att finansiera de planerade åtgärderna med egna medel.

Prognos kassaflöde och underhåll 2018-2022

Beskrivning/År	2018	2019	2020	2021	2022
Likvida medel vid årets början	1 686	1 653	1 909	2 037	2 231
<i>Kassaflöde före planerat underhåll och amortering</i>	627	616	588	554	528
Planerat underhåll	-500	-200	-300	-200	-250
Amortering	-160	-160	-160	-160	-160
Årets kassaflöde	-33	256	128	194	118
Likvida medel vid årets slut	1 653	1 909	2 037	2 231	2 349

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 2 lägenheter bytt ägare	
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början:	24
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret:	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret:	3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut:	24

↳

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	1 613	1 602	1 611
Årets resultat	93	58	- 230
Totalt eget kapital	17 388	17 295	17 295
Balansomslutning	32 801	32 796	32 930
Soliditet	53,0%	52,7%	52,5%
Bokfört värde, byggnader och mark	31 086	31 455	31 599
Taxeringsv., byggnader och mark	36 800	36 800	33 400
Taxeringsvärde, byggnader	25 000	25 000	24 800
Årsavgift kr/kvm	737	737	737
Bankskuld	15 050	15 222	15 422
Bankskuld kr/kvm	6 929	7 008	7 100
Belåningsgrad	41%	41%	46%
Amortering under året	172	200	240
Räntekostnad, %	1,73%	1,83%	1,90%
Likvida medel	1 687	1 311	1 290
Likviditet	327%	479%	490%
Kassaflöde, kr/kvm	294	229	265
Avsättning yttre fond, kr/kvm	176	205	46

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / kortfristiga skulder

Kassaflöde (*sparande till framtida underhåll*) = (resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/ (kvm bostadsyta + lokalyta)

⌋

Förändring i eget kapital

	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 793 380	0	-556 867	58 229
Yttre fond 2016		365 340	-365 340	
Ianspråktagande år 2017 av yttre fond		-182 308	182 308	
Avsättning år 2017 yttre fond		385 000	-385 000	
Disposition av föregående års resultat:			58 229	-58 229
Årets resultat				92 886
Belopp vid årets utgång	17 793 380	568 032	-1 066 670	92 886

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-498 638
Fjolårets (2016) avsättning till underhållsfond	-450 000
Ianspråktagande ur underhållsfond, planerat underhåll	84 660
Årets (2017) avsättning till underhållsfond	-385 000
Ianspråktagande ur underhållsfond, planerat underhåll	182 308
Årets resultat	92 886
Till stämmans förfogande	-973 784

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-973 784
--	-----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

☺

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 612 820	1 601 917
Summa rörelseintäkter		1 612 820	1 601 917
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-792 024	-803 726
Övriga externa kostnader	6	-57 479	-57 499
Personalkostnader och arvode	7	-40 660	-43 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-368 701	-358 011
Summa rörelsekostnader		-1 258 864	-1 263 096
Rörelseresultat		353 956	338 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 097	399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 167	-280 991
Summa finansiella poster		-261 070	-280 592
Resultat efter finansiella poster		92 886	58 229
Resultat före skatt		92 886	58 229
Årets resultat		92 886	58 229

L

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	31 086 490	31 455 191
Summa materiella anläggningstillgångar		31 086 490	31 455 191
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		31 088 490	31 457 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 368	18 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 996	9 468
Summa kortfristiga fordringar		25 364	27 742
<i>Kassa och bank</i>		1 686 667	1 311 129
Summa omsättningstillgångar		1 712 031	1 338 871
SUMMA TILLGÅNGAR		32 800 521	32 796 061

↙

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 793 380	17 793 380
Fond för yttre underhåll		568 032	0
Summa bundet eget kapital		18 361 412	17 793 380
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 066 670	-556 867
Årets resultat		92 886	58 229
Summa fritt eget kapital		-973 784	-498 638
Summa eget kapital		17 387 628	17 294 742
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut	12	14 890 000	15 221 791
Summa långfristiga skulder		14 890 000	15 221 791
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	160 000	0
Leverantörsskulder		120 435	38 422
Skatteskulder		32	0
Övriga skulder		28 174	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	214 252	241 106
Summa kortfristiga skulder		522 893	279 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 800 521	32 796 061

6

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Rak avskrivningsplan tillämpas med nyttjandeperioden 100 år. Tillkommande värdehöjande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas

Byggnader	100 år	linjär
Tak	20 år	linjär
Fiber	20 år	linjär
Markanläggning	20 år	linjär

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 tkr.

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgift från bostadsrätter	1 601 652	1 601 652
Hysesintäkt, förråd	9 600	0
Intäkt avgift överlåtelse- och panthantering	1 568	0
Påminnelseavgift	0	265
Summa	1 612 820	1 601 917

6

Not 2 Drifts- och underhållskostnader

	2017	2016
Driftskostnader, spec. not 3	539 387	564 438
Löpande underhåll, spec. not 4	70 329	154 628
Planerat underhåll, spec. not 5	182 308	84 660
Summa	792 024	803 726

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
El	215 059	221 892
Vatten och avlopp	71 914	78 972
Avfallshantering	20 953	17 551
Hissbesiktning	6 487	0
Fastighetsförsäkring*	4 068	24 527
Kabel TV	0	25 560
Lokalvård	24 815	28 566
Trädgårdsskötsel	101 100	60 068
Kommunal fastighetsavgift	26 300	25 360
Telefon, port/hisstelefon	12 075	7 693
Förbrukningsmaterial	1 050	1 804
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	500	0
Ekonomisk förvaltning	33 354	51 865
Extern revisor	15 000	10 625
Bostadsrätterna*	0	4 210
Administrativa kostnader	6 713	5 746
Summa	539 388	564 439

* P g a felaktig periodisering tidigare år är kostnaden 2017 betydligt lägre än 2016.

Not 4 Löpande underhåll

Till löpande underhåll redovisas kostnader för ej planerat underhåll.

	2017	2016
Löpande underhåll/rep. gruppkonto	35 568	120 266
Löpande underhåll/rep. installationer värme	4 750	0
Löpande underhåll/rep. installationer ventilation	10 239	15 000
Löpande underhåll/rep. installationer Tele/TV/Porttelefon	2 838	0
Löpande underhåll/rep. hissar	13 170	12 633
Löpande underhåll/rep. installationer lås	3 764	0
Löpande underhåll/rep. markytor	0	4 873
Löpande underhåll/rep. Garage o p-plats, carportar	0	1 856
Summa	70 329	154 628

✓

Not 5 Planerat underhåll

Avser planerat underhåll enligt underhållsplan. Motsvarande belopp tas ut från fond för yttre underhåll.

	2017	2016
Planerat Uh/Rep, gruppkonto	0	84 660
Planerat Uh/Rep Huskropp utv.	38 625	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak	44 375	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. fasader	54 750	0
Planerat Uh/Rep Huskropp utv. dörrar	44 558	0
Summa	182 308	84 660

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Konsultarvode	57 479	57 499
Summa	57 479	57 499

Not 7 Personalkostnader och arvode

	2017	2016
Styrelsearvode	33 000	33 000
Bilersättning	637	0
Sociala avgifter	7 023	10 860
Summa	40 660	43 860

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017	2016
Avskrivning byggnader, markanläggning	368 701	358 011
Summa	368 701	358 011

6

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	31 627 000	31 413 250
Överfört från installationer, fiber 2016	0	213 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 627 000	31 627 000
Ingående avskrivningar	-2 615 009	-2 256 998
Årets avskrivningar	-368 701	-358 011
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 983 710	-2 615 009
Utgående redovisat värde	28 643 290	29 011 991
Bokfört värde byggnader	28 643 290	29 011 991
Bokfört värde mark	2 443 200	2 443 200
	31 086 490	31 455 191
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	11 800 000	11 800 000
	36 800 000	36 800 000

Fastighetsbeteckning: Vellinge Höllviken 8:227
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1999 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 338	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 658	9 468
Summa	21 996	9 468

4

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats % 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Nästa års amortering
Nordea	2,25	2019-08-21	6 740 000	80 000
Stadshypotek	0,99	2020-07-30	1 980 000	80 000
Stadshypotek	1,40	2022-07-30	6 330 000	0
			15 050 000	160 000
Långfristig skuld i balansräkningen			14 890 000	

Kortfristig del av långfristig skuld 160.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till, 14.250.000 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	28 000 000	28 000 000
	28 000 000	28 000 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet styrelsearvode	33 000	33 000
Upplupen kostnad sociala avgifter	10 368	10 369
Upplupen räntekostnad	23 342	25 737
Förutbetalda hyror och avgifter	147 542	155 461
Övriga upplupna kostnader	0	16 539
Summa	214 252	241 106

↳

Höllviken 2018-03-22



Bertil Nilsson
Ordförande



Marika Cederberg



Helen Sellman



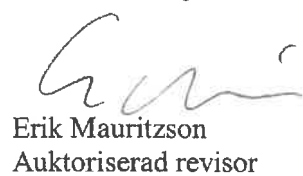
Kenneth Bondesson



Lars Kristerson

Vår revisionsberättelse har lämnats *2018-06-14*

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf SBC Höllviken, org.nr 716406-2825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf SBC Höllviken för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

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 revisions sed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 SBC Höllviken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 tryggsamt sätt.

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 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 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 räkenskaper. 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 26/4-2018

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor