

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Boken i Höllviken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2012 och 2031.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-28 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-11 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Karin Margaretha Bergqvist	Ledamot
Carl Uno Montan	Ledamot
Per Lars-Bertil Nilsson	Ledamot
Pia Louise Margareta Tetzlaff	Ledamot
Rune Arvid Eklund	Suppleant
Wojciech Tetzlaff	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Per-Eric Thomas Anvelid	Huvudansvarig revisor

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

Karin Margaretha Bergqvist, Rune Arvid Eklund, Pia Louise Margareta Tetzlaff och Wojciech Tetzlaff.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Thomas Anvelid	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------	------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-06.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-25. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Höllviken 7:276	2009	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

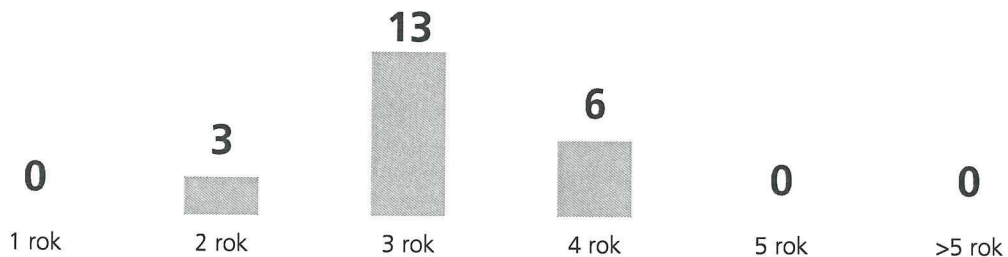
Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2010.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 915 m<sup>2</sup>, varav 1 915 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



8

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte ljuskällor trapphus och fasad	2017	
Inköp inglasade anslagstavlor	2017	
Installerat stol i hissar	2017	
Bergvärmeanläggning	2017	Årligen
Byte av 3 st brandsläckare	2017	Byts 2023
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spindelsanering	2018	Vid behov
Genomgång av lås i allmänna utrymmen	2018	
Uppdatering av inpasseringssystemet	2018	
Fasadtvätt	2018	Vid behov
Bergvärmeanläggning	2018	Årligen
Avloppsledningar	2018	
Brandvarnare batteribyte	2019	Samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen
Fläktar i garage o cykelförråd	2021	
Ventilationskanaler	2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning TAF	SBC
Revisor	Ernst&Young
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Åtgärdsgaranti	Bostadsgaranti Försäkring AB
Brandlarm	Bravida
Hiss	Hiss i Skåne
Bevakning	Sydsed Bevakning AB
Garageport	Portsystem 2000
Städ	Team Uniq AB

8

### Föreningens ekonomi

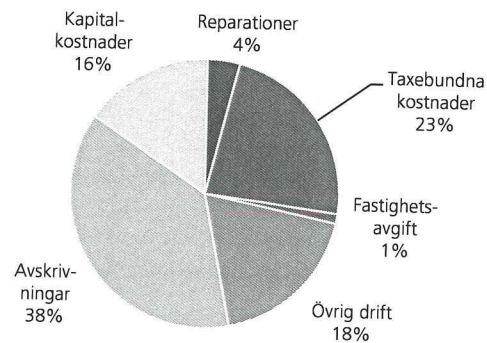
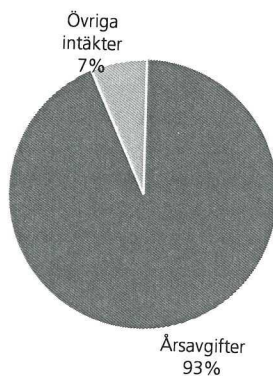
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 408 402</b>	<b>407 121</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 686 398	1 751 127
Finansiella intäkter	246	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	100 942
	<b>1 686 644</b>	<b>1 852 069</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	628 634	541 597
Finansiella kostnader	208 415	177 264
Ökning av kortfristiga fordringar	13 316	111 927
Minskning av långfristiga skulder	1 020 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	14 149	0
	<b>1 884 514</b>	<b>850 789</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 210 533</b>	<b>1 408 402</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-197 869</b>	<b>1 001 281</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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.

8

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Allmänt om verksamheten** Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Målet med styrelsens arbete är att skapa ett tryggt och bra boende i föreningens hus för alla medlemmar och hyresgäster. Styrelsens uppgift är också att ansvara för den löpande förvaltningen av föreningen och att verkställa de beslut som fattas av föreningsstämman.

- Föreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2008 och äger fastigheten 7:276 i Vellinge kommun.
- Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-05-11
- Fastigheten består av 22 lägenheter fördelade på två huskroppar - Videholms Allé 1B och Norra Lillvägen 2A. Boyta 1 915 kvadratmeter.
- Lägenhetsfördelning: 3 st 2 rum, 13 st 3 rum och 6 st 4 rum.
- I gatuplanet har Vellinge kommun ett välsorterat bibliotek.
- Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2012-05-29 och visade inga anmärkningar - intervall vart 10.e år.
- I månadsavgiften ingår värme, vatten, telefonabonnemang, internet, kabel-TV, varmgarage i källarplanet för 20 av 22 lägenheter, 13 parkeringsplatser utomhus samt källarförråd och cykelrum.
- Medlemsinformation har hållits vid särskilt informationsmöte den 23 oktober.
- Två ledamöter har under 2017 erhållit certifikat för 'styrelsearbete i bostadsrättsförening' genom SBC och Styrelseakademin.

**Fastighetens tekniska status** - Föreningens tekniska, datorstyrda system Aptus/Bravida behöver en uppdatering.

- Inläckage på balkonger är ännu inte helt åtgärdade.
- Ett inläckage från terrass till en lägenhet är under utredning. Provtryckning av aktuella terrass har utförts.

**Väsentliga händelser under verksamhetsåret** - Styrelsen har under året fokuserat på föreningens ekonomi. Särskilt viktigt ser styrelsen på möjligheten till amorteringar. Amorteringar har gjorts med 1.000.000 kr under 2017.

- Styrelsen beslutade höja månadsavgiften med 1,5 % från 2018-01-01. Motiveringen är planerade amorteringar - föreningens lån ligger högt d.v.s. uträknat per lägenhet c:a 1 milj sek. Vidare motiveras ökad månadsavgift med ökad kostnad för förvaltning och drift, ökade räntekostnader inom överskådlig framtid enligt SBAB-prognos, spolning av avloppssystemet, rengöring av fasaden samt åtgärder enligt underhållsplanen. Balansen mellan god förvaltning och kostnad granskas kontinuerligt.

- Föreningen har avtal SBC om tekniska förvaltning TAF 2017-10-01 - 2019-09-30. Detta innebär bl.a. att medlemmar alltid kontaktar SBC vid anmälan om fel eller vid klagomål. Även den tekniska förvaltningen skall hålla en god kvalitet i förhållande till kostnad och granskas kontinuerligt

- Föreningens systematiska brandskyddsarbete fungerar nu fullt ut. Brandskyddsronde har gjorts av Räddningstjänsten Syd och brandskyddsdokument samt brandsläckare har delats ut till samtliga medlemmar vid särskilt informationsmöte.

- Marken runt huset sköts av Vellinge kommun och av Vellingebostäder. Föreningen har ansvar för snöröjning och renhållning utanför entréer och soprum. Styrelsen har haft upprepade kontakter för att bringa klarhet i detta.

**Styrelsens slutord** Styrelsen fortsätter arbetet med att utveckla rutiner i syfte att behålla och öka värdet på fastigheten. Föreningens hus är en attraktiv och stilfull byggnad med ett mycket centralt läge i Höllviken.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	821	801	801	763
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 948	12 480	12 491	12 501
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	108	84	91	92
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	46	46	41	40
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	109	93	289	459
Soliditet (%)	75	74	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	343	526	-155	-1 329
Nettoomsättning (tkr)	1 581	1 555	1 563	1 529

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 915 m<sup>2</sup> bostäder.

8

## 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	61 400 000	0	0	61 400 000
Upplåtelseavgifter	7 600 000	0	0	7 600 000
Fond för yttre underhåll	695 000	170 000	0	525 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>69 695 000</b>	<b>170 000</b>	<b>0</b>	<b>69 525 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 320 372	-170 000	525 975	-2 676 347
Årets resultat	343 305	343 305	-525 975	525 975
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 977 067</b>	<b>173 305</b>	<b>0</b>	<b>-2 150 372</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>67 717 933</b>	<b>343 305</b>	<b>0</b>	<b>67 374 628</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	343 305
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 150 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-170 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 977 067</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-1 977 067**

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

8

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 581 252	1 554 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	105 146	196 568
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 686 398</b>	<b>1 751 127</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-485 906	-444 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 930	-94 651
Personalkostnader	Not 6	-798	-2 227
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-506 291	-506 291
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 134 925</b>	<b>-1 047 888</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>551 474</b>	<b>703 239</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		246	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-208 415	-177 264
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-208 169</b>	<b>-177 264</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>343 305</b>	<b>525 975</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>343 305</b>	<b>525 975</b>

8



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	89 583 217	90 089 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>89 583 217</b>	<b>90 089 508</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>89 583 217</b>	<b>90 089 508</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	180	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	515 434	638 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>515 614</b>	<b>638 844</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	708 685	770 008
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>708 685</b>	<b>770 008</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 224 299</b>	<b>1 408 852</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>90 807 516</b>	<b>91 498 360</b>

8

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	69 000 000	69 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 10 695 000	525 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>69 695 000</b>	<b>69 525 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 320 372	-2 676 347
Årets resultat	343 305	525 975
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 977 067</b>	<b>-2 150 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>67 717 933</b>	<b>67 374 628</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12 22 880 000	23 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>22 880 000</b>	<b>23 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	28 280	36 066
Skatteskulder	14 454	13 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 166 849	174 004
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>209 583</b>	<b>223 732</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>90 807 516</b>	<b>91 498 360</b>

8

## Noter

### 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	2017	2016
Byggnader	119år	119år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 572 592	1 534 236
Övriga debiterade avgifter	0	15 230
Överlåtelse	0	2 221
Avgift andrahandsuthyrning	8 616	2 872
Öresutjämning	44	0
	<b>1 581 252</b>	<b>1 554 559</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	105 146	196 568
	<b>105 146</b>	<b>196 568</b>

S

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 063	14 441
	Städning entreprenad	35 848	8 252
	Städning enligt beställning	9 620	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 183
	Hissbesiktning	1 878	1 841
	Myndighetstillsyn	0	4 608
	Bevakning	1 901	6 446
	Gemensamma utrymmen	210	240
	Gård	0	445
	Serviceavtal	11 356	4 895
	Förbrukningsmateriel	1 067	1 976
	Teleport/hissanläggning	2 400	0
	Brandskydd	7 016	0
		<b>73 359</b>	<b>55 327</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 063	0
	Hyseslägenheter	0	10 000
	Sophantering/återvinning	5 776	0
	Entré/trapphus	6 055	3 705
	VVS	5 163	3 063
	Ventilation	13 200	0
	Elinstallationer	8 250	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	9 142	0
	Hiss	2 580	21 278
		<b>52 229</b>	<b>38 046</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	206 198	161 466
	Vatten	88 890	88 485
	Sophämtning/renhållning	17 799	14 138
		<b>312 887</b>	<b>264 089</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	18 831	24 859
	Bredband	14 146	48 736
		<b>32 977</b>	<b>73 595</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>14 454</b>	<b>13 662</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>485 906</b>	<b>444 719</b>

9

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	1 252	0
	Tele- och datakommunikation	43 025	15 752
	Juridiska åtgärder	0	10 625
	Revisionsarvode extern revisor	14 063	2 813
	Föreningskostnader	16 238	1 533
	Styrelseomkostnader	296	1 256
	Fritids- och trivselkostnader	192	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	28 102	40 750
	Administration	6 310	21 158
	Korttidsinventarier	3 935	0
	Konsultarvode	22 676	765
	Tidningar facklitteratur	536	0
		<b>141 930</b>	<b>94 651</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Kostnadsersättningar	798	2 227
		<b>798</b>	<b>2 227</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	506 291	506 291
		<b>506 291</b>	<b>506 291</b>

5

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	92 000 000	92 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>92 000 000</b>	<b>92 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 910 492	-1 404 201
	Årets avskrivningar enligt plan	-506 291	-506 291
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 416 783</b>	<b>-1 910 492</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>89 583 217</b>	<b>90 089 508</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	30 829 200	30 829 200
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	26 000 000	26 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 400 000	10 400 000
		<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 400 000	36 400 000
		<b>36 400 000</b>	<b>36 400 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	13 586	450
	Klientmedel hos SBC	501 848	638 394
		<b>515 434</b>	<b>638 844</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	525 000	185 000
	Reservering enligt stadgar	170 000	170 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	170 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>695 000</b>	<b>525 000</b>

5

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,000 %	0	1 900 000	Löst
SBAB	1,560 %	0	1 000 000	Löst
SBAB	0,640 %	7 000 000	7 000 000	2018-09-05
SBAB	0,640 %	7 000 000	7 000 000	2018-11-07
SBAB	0,640 %	7 000 000	7 000 000	2018-11-07
SBAB	0,620 %	1 880 000	0	2018-12-03
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 880 000</b>	<b>23 900 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>22 880 000</b>	<b>23 900 000</b>	

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 500 000	24 500 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	12 171	15 158
Avgifter och hyror	154 678	158 846
	<b>166 849</b>	<b>174 004</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte till SOS Alarm för brandvarningssystemet (att förhandlas under 2018).

Uppdatering av Underhållsplanen den 26 jan 2018.

S

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÖLLVIKEN den 28 / 1 2018



Karin Margaretha Bergqvist  
*Ledamot*



Carl Uno Montan  
*Ledamot*



Per Lars-Bertil Nilsson  
*Ledamot*



Pia Louise Margareta Tetzlaff  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2018



Thomas Anvelid  
*Extern revisor*



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken i Höllviken org. nr 769618-1622

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken i Höllviken för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### 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 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina 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, 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.

8

## 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 Brf Boken i Höllviken för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 tryggt 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö den 27 februari 2017



Thomas Anvelid  
Auktoriserad revisor