

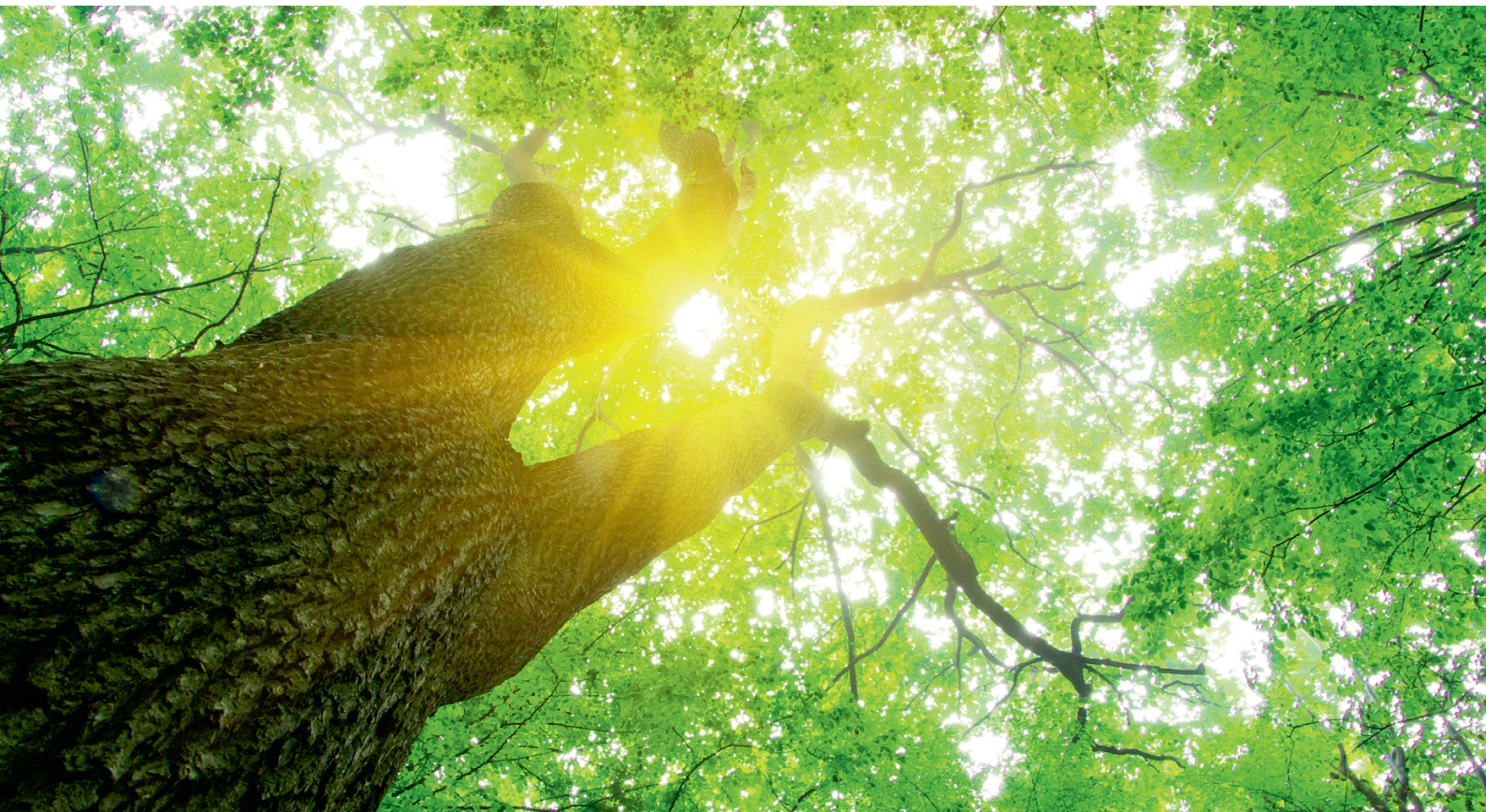


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Biblioteksgatan





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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, dränering, soprum, gårdsanläggning mm..

#### Styrelsen

Yvonne Elmgren	Ordförande
Johan Frode	Ledamot
Jonatan Karlsson	Ledamot
Kalevi Kettunen	Ledamot
Bo Steffensen	Ledamot
Annika Kristina Johansson	Suppleant
Björn Erik Gunnar Hulthén	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Björn Hulthén	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

### Valberedning

Hanna Gustafsson  
Karin Krafft

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-22.

### 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

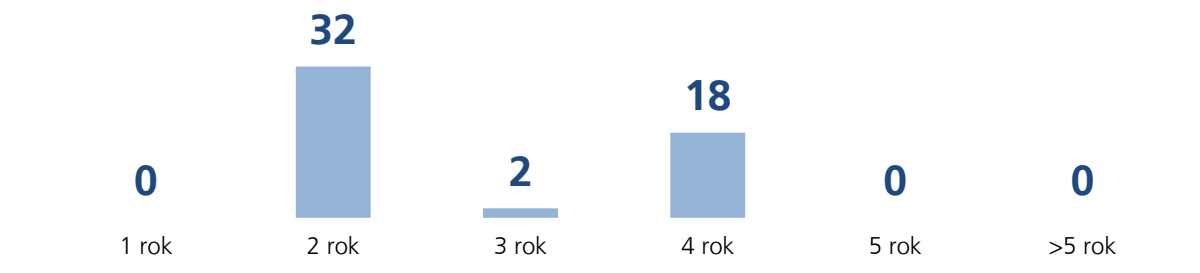
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 402 m<sup>2</sup>, varav 3 402 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering mjukfogar	2021	utfört
Översyn entrépartier i trä	2020	utfört
OVK besiktning	2019	utfört
Ommålning del av gemensamma utrymmen källare	2017	utfört
Entrépartier i trä	2016	utfört
Energideklaration	2015	utförd

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Dörrstängare	2022
Ommålning våningsplanen	2022
Byte Linoleummatta i hissar	2022
Ommålning gemensamma utrymmen	2023
Entrépartier i trä	2023
Cirkulationspump apparatrum	2025
Energideklaration	2025
Dörrstängare	2025
OVK	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kiwa	Avtal - Hissar
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 LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 135 516	2 568 314
Finansiella intäkter	507	14
Minskning kortfristiga fordringar	8	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	177 906

**2 136 031**      **2 746 234**

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 230 252	1 561 376
Finansiella kostnader	246 755	306 205
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12
Minskning av långfristiga skulder	260 000	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 427	0

**2 765 434**      **2 127 593**

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

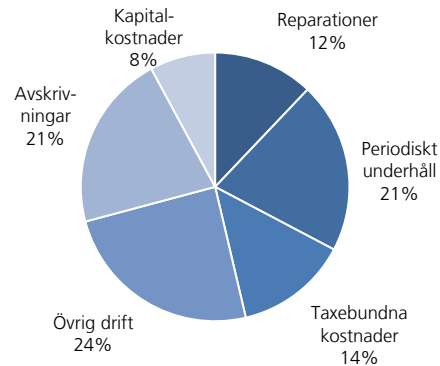
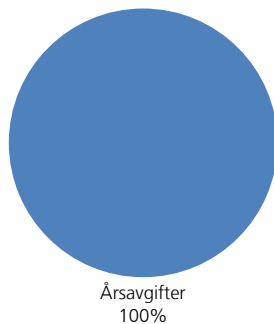
**4 624 638**      **5 254 041**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**-629 403**      **618 641**

\*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 1 459 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.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bundit ett av våra lån på fem år och till 0,68 % i ränta.

Samtliga lampor i trapphus och korridorer utbytta till LED. Nödbelysning i trapphus. Fluorescerande nödutgångsskyltar uppsatta i korridorerna.

Samtliga fönster och dörrar insmorda.

Två bord till innergården inköpta och levererade.

Installation av kassettlösning i fasadfogar så vatten kan rinna ut. Fönster och balkongdörrar fogade.

Fogning under krönplåtar på yttertak samt komplettering med aluminiumtape över skarvarna på plåtarna.

Ordinarie föreningsstämma 22.6.2021.

Julaktivitet - alltid lika uppskattat.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	627	627	627	575
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 725	6 802	6 878	6 949
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	56	56	49
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	16	22	23
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	45	43	40	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	90	90	90
Soliditet (%)	82	82	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 012	33	-177	-32
Nettoomsättning (tkr)	2 133	2 133	2 133	1 955

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 402 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	105 259 575	0	0	105 259 575
Kapitaltillskott	453 000	0	0	453 000
Fond för yttre underhåll	937 241	119 070	0	818 171
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 649 816</b>	<b>119 070</b>	<b>0</b>	<b>106 530 746</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-594 743	-119 070	32 602	-508 275
Årets resultat	-1 012 153	-1 012 153	-32 602	32 602
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 606 897</b>	<b>-1 131 223</b>	<b>0</b>	<b>-475 673</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>105 042 919</b>	<b>-1 012 153</b>	<b>0</b>	<b>106 055 073</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 012 153
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-475 673
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 070
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 606 896</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

649 826
<b>-957 070</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 132 546	2 132 544
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 970	435 770
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 135 516</b>	<b>2 568 314</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 956 832	-1 118 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 468	-287 277
Personalkostnader	Not 6	-128 952	-155 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 169	-668 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 901 421</b>	<b>-2 229 521</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-765 905</b>	<b>338 793</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		507	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 755	-306 205
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 248</b>	<b>-306 191</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 012 153</b>	<b>32 602</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 012 153</b>	<b>32 602</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,12	123 727 848	124 399 017
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>123 727 848</b>	<b>124 399 017</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>123 727 848</b>	<b>124 399 017</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 907 439	4 528 604
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 907 439</b>	<b>4 528 612</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	717 676	725 914
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>717 676</b>	<b>725 914</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 625 115</b>	<b>5 254 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>128 352 963</b>	<b>129 653 543</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 259 575	105 259 575
Kapitaltillskott		453 000	453 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	937 241	818 171
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 649 816</b>	<b>106 530 746</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-594 743	-508 275
Årets resultat		-1 012 153	32 602
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 606 897</b>	<b>-475 673</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>105 042 919</b>	<b>106 055 073</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	14 920 000	22 880 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 920 000</b>	<b>22 880 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 960 000	260 000
Leverantörsskulder		89 970	90 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	340 074	367 914
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 390 044</b>	<b>718 470</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>128 352 963</b>	<b>129 653 543</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 132 545	2 132 545
Öresutjämning	1	-1
	<b>2 132 546</b>	<b>2 132 544</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	12 942
Återbäring försäkringsbolag	2 970	190 328
Övriga intäkter	0	232 500
	<b>2 970</b>	<b>435 770</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 590	120 883
	Städning entreprenad	61 129	54 571
	Mattvätt/Hyrmattor	26 844	25 800
	Hissbesiktning	2 951	2 850
	Bevakning	750	720
	Gård	2 785	0
	Serviceavtal	40 561	39 897
	Förbrukningsmateriel	19 279	48 149
	Teleport/hissanläggning	5 100	5 100
	Störningsjour och larm	780	7 064
		<b>279 767</b>	<b>305 034</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Sophantering/återvinning	0	3 495
	Entré/trapphus	2 294	23 795
	VVS	1 175	5 244
	Värmeanläggning/undercentral	14 294	0
	Elinstallationer	15 438	5 413
	Tak	36 945	0
	Fönster	4 119	0
	Balkonger/altaner	2 400	0
	Skador/klotter/skadegörelse	304 335	0
		<b>381 000</b>	<b>37 947</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	226 428	0
	Tak	48 013	0
	Fasad	158 847	103 289
	Fönster	216 539	0
		<b>649 827</b>	<b>103 289</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	200 690	190 246
	Värme	53 584	54 600
	Vatten	154 595	145 530
	Sophämtning/renhållning	19 307	35 128
		<b>428 176</b>	<b>425 504</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	32 514	61 674
	Kabel-TV	185 548	184 862
		<b>218 062</b>	<b>246 536</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 956 832</b>	<b>1 118 310</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	1 877	2 757
	Tele- och datakommunikation	3 434	3 140
	Juridiska åtgärder	14 609	124 088
	Inkassering avgift/hyra	509	2 700
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	1 725	18 903
	Styrelseomkostnader	1 950	195
	Fritids- och trivselkostnader	5 689	10 897
	Förvaltningsarvode	77 236	75 644
	Administration	5 939	11 492
	Korttidsinventarier	7 750	0
	Konsultarvode	2 500	16 210
	Tidningar facklitteratur	2 500	2 500
		<b>144 468</b>	<b>287 277</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	104 000	125 667
	Sociala kostnader	24 952	30 122
		<b>128 952</b>	<b>155 789</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	671 169	668 145
		<b>671 169</b>	<b>668 145</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	129 159 575	129 159 575
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>129 159 575</b>	<b>129 159 575</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 760 558	-4 092 413
	Årets avskrivningar enligt plan	-671 169	-668 145
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 431 727</b>	<b>-4 760 558</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>123 727 848</b>	<b>124 399 017</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 000 000	47 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
		<b>62 200 000</b>	<b>62 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 200 000	62 200 000
		<b>62 200 000</b>	<b>62 200 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	477	477
	Klientmedel hos SBC	2 856 529	4 528 127
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		<b>3 907 439</b>	<b>4 528 604</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	818 171	754 740
	Reservering enligt stadgar	119 070	119 070
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-55 639
	<b>Vid årets slut</b>	<b>937 241</b>	<b>818 171</b>



**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	0,680 %	7 310 000	7 430 000	2026-10-30
Handelsbanken	1,490 %	7 790 000	7 850 000	2023-03-30
Handelsbanken	0,960 %	7 780 000	7 860 000	2022-01-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 880 000</b>	<b>23 140 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 960 000	-260 000	
		<b>14 920 000</b>	<b>22 880 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 580 000 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 slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 000 000	24 000 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	104 000	104 000
Sociala avgifter	31 000	31 000
Ränta	30 406	40 898
Avgifter och hyror	174 668	192 016
	<b>340 074</b>	<b>367 914</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bundit ett av våra lån på fem år.

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.

---

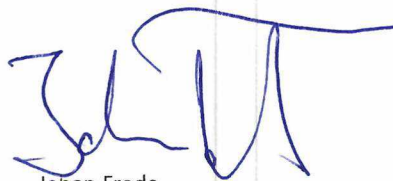
## Styrelsens underskrifter

---

Härryda kommun den 15/5 2022



Yvonne Elmgren  
Ordförande



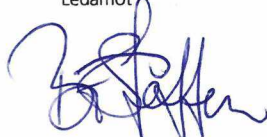
Johan Frode  
Ledamot



Jonatan Karlsson  
Ledamot



Kalevi Kettunen  
Ledamot



Bo Steffensen  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/5 2022



Björn Hulthén  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### 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 revisorssed 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 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Biblioteksgatan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betryggande 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 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 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 räkenskaperna. 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.

Göteborg den 16/5 2022

Ernst & Young AB



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!





Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)