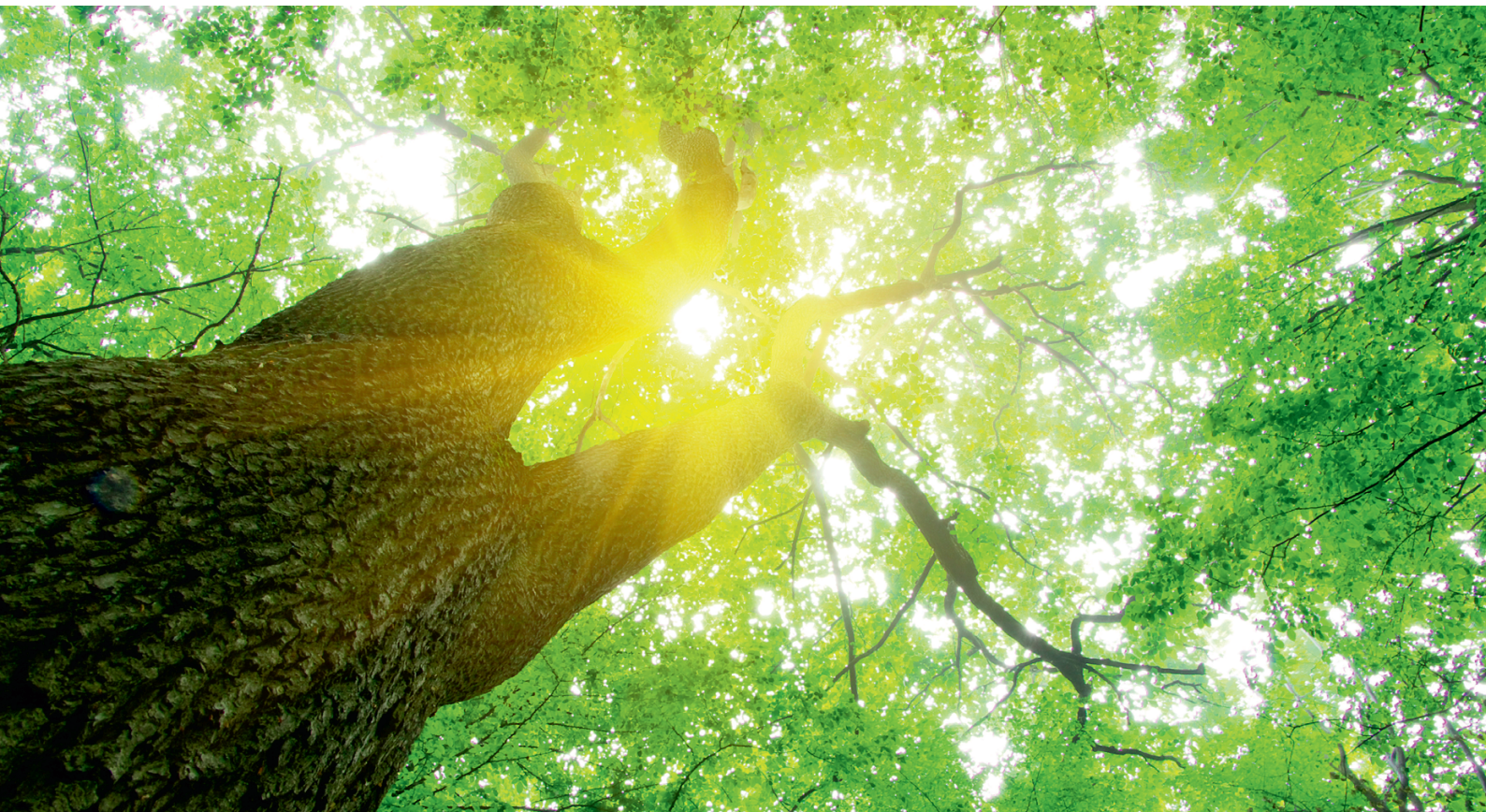




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Arlövshus



# 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 Arlövshus

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 2020 och 2050.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-01-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-04-01 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Burlöv.

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

##### Styrelsen

Göran Winter	Ordförande
Rami Al-Khamees	Ledamot
Faiz Hamdam	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
-------------	------------------	-----------------------------

##### Stämmor

Någon ordinarie årsstämma har inte hållits under 2021.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Burlöv Arlöv 17:43	2003	Burlöv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Uppvärmning sker via oljepanna plus vattenburet radiatorsystem.

### Byggnadsår och ytor

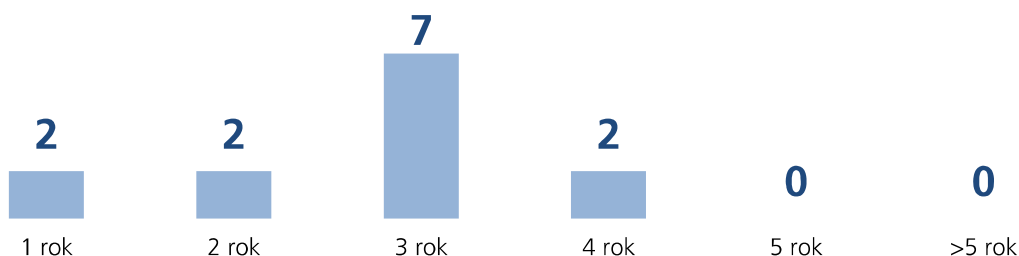
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 083 m<sup>2</sup>, varav 897 m<sup>2</sup> utgör boyta och 186 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter och 3 lokaler.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ta fram en underhållsplan	2020
Uppgradering av tvättstuga	2020

Planerat underhåll	År
Relining av vvs	2021-2022
Inkoppling av fibernätverk	2021-2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning

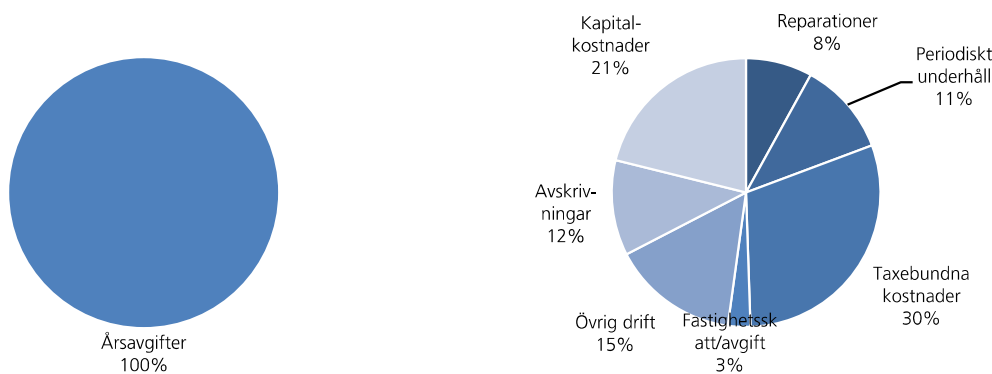
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>191 551</b>	<b>290 271</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	623 893	616 299
Finansiella intäkter	466	21
Ökning av långfristiga skulder	1 458 954	0
Ökning av kortfristiga skulder	859 852	0
	<b>2 943 165</b>	<b>616 320</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	502 222	437 983
Finansiella kostnader	95 853	135 539
Ökning av materiella anläggningstillgångar	838 628	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 864	385
Minskning av långfristiga skulder	0	114 056
Minskning av kortfristiga skulder	0	27 077
	<b>1 442 567</b>	<b>715 040</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 692 149</b>	<b>191 551</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 500 598</b>	<b>-98 720</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 1 459 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining påbörjades under 2021 och beräknas vara klart våren 2022.

Fiberinstallation påbörjades 2021 och beräknas vara klart mars 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Medlemslokaler: 3 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	685	685	655
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 931	6 305	6 432	6 565
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	29	34	30
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	94	98	105
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	53	50	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	125	117	104
Soliditet (%)	17	23	23	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-39	-66	100
Nettoomsättning (tkr)	624	615	615	604

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 897 m<sup>2</sup> bostäder och 186 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	2 400 000	0	0	2 400 000
Upplåtelseavgifter	325 400	0	0	325 400
Fond för yttre underhåll	78 579	26 193	0	52 386
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 803 979</b>	<b>26 193</b>	<b>0</b>	<b>2 777 786</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 056 131	-26 193	-39 298	-990 641
Årets resultat	-55 812	-55 812	39 298	-39 298
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 111 944</b>	<b>-82 005</b>	<b>0</b>	<b>-1 029 938</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 692 035</b>	<b>-55 812</b>	<b>0</b>	<b>1 747 848</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-55 812
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 029 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 193
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 111 944</b>

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

78 579
<b>-1 033 365</b>

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

---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	Not 2	623 893	614 891
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 408
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>623 893</b>	<b>616 299</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-406 738	-335 255
Övriga externa kostnader	Not 5	-95 484	-102 728
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-82 096	-82 096
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-584 318</b>	<b>-520 079</b>

**RÖRELSERESULTAT****39 575**      **96 220****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		466	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 853	-135 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-95 853</b>	<b>-135 518</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-55 812**      **-39 298****ÅRETS RESULTAT****-55 812**      **-39 298**



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	7 213 140	7 295 236
Pågående byggnation	Not 8	838 628	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 051 768</b>	<b>7 295 236</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 051 768</b>	<b>7 295 236</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 250	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 710 289	209 069
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 715 539</b>	<b>209 077</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 715 539</b>	<b>209 077</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 767 307</b>	<b>7 504 314</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		2 725 400	2 725 400
Fond för yttre underhåll	Not 10	78 579	52 386
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 803 979</b>	<b>2 777 786</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 056 131	-990 641
Årets resultat		-55 812	-39 298
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 111 944</b>	<b>-1 029 938</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 692 035</b>	<b>1 747 848</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 042 744	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 042 744</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	71 504	5 655 294
Leverantörsskulder		85 120	19 704
Skatteskulder		37 544	36 478
Övriga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	838 360	44 989
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 032 528</b>	<b>5 756 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 767 307</b>	<b>7 504 314</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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	623 892	614 892
Öresutjämnin	1	-1
	<b>623 893</b>	<b>614 891</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 408
	<b>0</b>	<b>1 408</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 000	0
	Städning entreprenad	0	7 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 750
	Myndighetstillsyn	0	4 838
	Soppantering	2 025	0
		<b>13 025</b>	<b>21 463</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	18 625	19 274
	VVS	0	8 175
	Värmeanläggning/undercentral	12 500	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 249	0
	Tak	0	19 938
	Skador/klotter/skadegörelse	23 809	27 301
		<b>57 183</b>	<b>74 688</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	21 950	0
	Mark/gård/utemiljö	58 893	0
		<b>80 843</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	28 685	31 058
	Värme	119 995	102 133
	Vatten	56 901	56 867
	Sophämtning/renhållning	11 438	11 307
		<b>217 019</b>	<b>201 366</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 701	19 161
		<b>19 701</b>	<b>19 161</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 967</b>	<b>18 577</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>406 738</b>	<b>335 255</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	13 500
	Inkassering avgift/hyra	6 117	4 500
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	0
	Föreningskostnader	38 392	0
	Förvaltningsarvode	32 936	32 252
	Administration	1 165	600
	Korttidsinventarier	1 499	0
	Konsultarvode	5 375	51 876
		<b>95 484</b>	<b>102 728</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	82 096	82 096
		<b>82 096</b>	<b>82 096</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	8 209 688	8 209 688
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 209 688</b>	<b>8 209 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-914 452	-832 356
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 096	-82 096
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-996 548</b>	<b>-914 452</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 213 140</b>	<b>7 295 236</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 731 000	2 731 000
		<b>8 731 000</b>	<b>8 731 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 731 000	8 731 000
		<b>8 731 000</b>	<b>8 731 000</b>
<b>Not 8</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Pågående nybyggnation	838 628	0
		<b>838 628</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	18 140	17 518
	Klientmedel hos SBC	641 696	191 551
	Räntekonto hos SBC	1 050 453	0
		<b>1 710 289</b>	<b>209 069</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	52 386	26 193
	Reservering enligt stadgar	26 193	26 193
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>78 579</b>	<b>52 386</b>

<b>Not 11</b> SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank		0	694 000	Löst lån
Swedbank		0	3 984 600	Löst lån
Swedbank		0	976 694	Löst lån
Handelsbanken	1,150 %	3 557 124	0	2024-06-30
Handelsbanken	1,290 %	3 557 124	0	2026-06-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 114 248</b>	<b>5 655 294</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-71 504	-5 655 294	
		<b>7 042 744</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 756 728 kr.

Lån som har slutförfalldag 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.

<b>Not 12</b> STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar		7 150 000	6 162 000

<b>Not 13</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Extern revisor		10 000	0
Ränta		0	8 991
Avgifter och hyror		45 760	35 998
Relining		782 600	
		<b>838 360</b>	<b>44 989</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ominstallation av elsystem.

Start leasing tvättstugeutrustning.

Färdigställande av relining och fiberinstallation.

Föreningen hyr från våren 2022 ut lokal till VIVA Partners AB.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Burlöv den / 2022

Göran Winter  
Ordförande

Rami Al-Khamees  
Ledamot

Faiz Hamdam  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
Auktoriserad revisor FAR

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Arlövshus, org.nr 769609-1946

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Arlövshus 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 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.

#### *Övriga upplysningar*

Årsredovisningen för år 2020 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för 2020 har därmed inte utförts.

#### *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 huruvida 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. Risker 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, 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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 för Bostadsrättsföreningen Arlövshus 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 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 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, eller
- 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.

*Anmärkningar*

Årsredovisningen för 2021 har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 32 § i stadgarna, hålla ordinarie föreningsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen för 2020 har inte undertecknats av styrelsen och har inte avlämnats för revision. Enligt 6 kap. 9 § lagen om ekonomiska föreningar ska styrelsen lägga fram slutlig årsredovisning och revisionsberättelse för ordinarie föreningsstämma. Någon ordinarie föreningsstämma 2021 har inte hållits där undertecknad årsredovisning och revisionsberättelse framlagts.

Styrelsen skall enligt 7 kap. 24 § lagen om ekonomiska föreningar föra protokoll vid styrelsens sammanträden. Detta har inte gjorts.

Malmö den 30 juni 2022

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak

Auktoriserad revisor FAR

# 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)