



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bovetet



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. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bovetet

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 2044.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-02-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Curt-Michael Widell	Ordförande
Anna Amberntsson	Ledamot
Isabelle Ekström	Ledamot
Annie Ohlson Lidén	Ledamot

Sandra Bondesson	Suppleant
Ted Hallberg	Suppleant
Linda Rydén	Suppleant
Linda Sjöblom	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Amberntsson, Sandra Bondesson, Isabelle Ekström, Ted Hallberg, Annie Ohlson Lidén, Linda Rydén, Linda Sjöblom och Curt-Michael Widell.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sofia Grönqvist

Ordinarie Extern

PwC

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kvillebäcken 5:1	1952	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

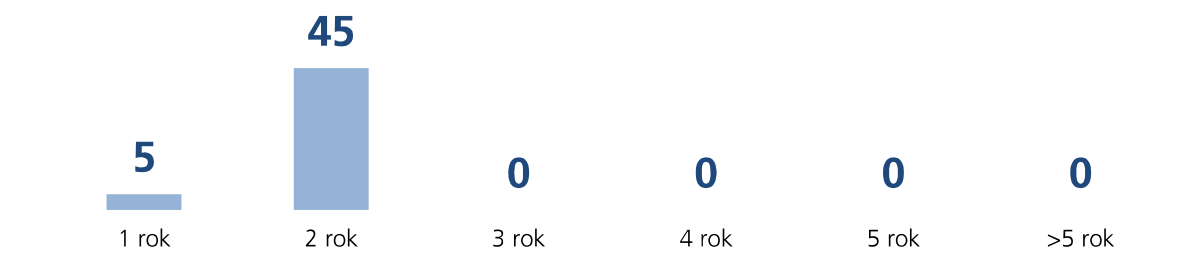
Värdeåret är 1985.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 660 m², varav 2 530 m² utgör boyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mötesrum och kök	100 m ²	Uthyrd som kontorslokal (vardagar)
Mötesrum och kök	100 m ²	Kan hyras av boende (kvällar och helger)
Övernattningsrum	20 m ²	Kan hyras av boende
Bastu	10 m ²	Kan hyras av boende

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Källarlokal

Kommentar

Nyrenoverad 2020 för extern uthyrning och för att kunna användas av de boende i huset.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2021-05-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radonmätning	2021	
Målning av trapphus	2021	
Översyn av utemiljö (trädgård, uteplats och asfalterade gångar)	2020	Gjordes i samband med omdräneringen. Den sista delen med växtligheten färdigställs våren 2021
Omdränering	2020	
Radonmätning	2020	
Införande av gemensam sophantering med sortering	2020	Anläggning av sopstation gjordes i samband med omdräneringen 2020 och beräknas att tas i drift våren 2021
Renovering av källarlokalen	2019 - 2020	Beräknas klart våren 2020
Radonmätning	2019	
Filmning av avloppen	2019	Filmningen som gjordes visar på att det behövs fortsatt arbete med rören och vissa insatser behövs. Utredning pågår.
Spolning av avlopp	2018	I samband med detta upptäcktes en läcka som föranleder filmning av avloppen under 2019.
Injustering och förbättringar av värmesystemet	2017 - 2019	
Byte av termostater på element	2017	
Byte och underhåll av kranar i källaren	2017	
Stamrenovering av avloppsrören i bottenplattan i källaren	2014	
Upprustning av ventilationssystem och godkänd OVK	2014 - 2017	
Utbyte av samtliga balkonger	2011	
Planerat underhåll	År	
Måla tvättstuga	2022	
Måla källarfönster	2022	
Installera dräneringspump i pannrum	2022	
Ny Flaggstång	2022	
Omfogning telgelfasad	2025	
Byte takpannor	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband / TV / Telefoni	Telenor (f.d. Bredbandsbolaget)
Kabel-TV / Bredband / Telefoni	Tele2 (f.d. ComHem)
Serviceavtal för garagedörrar	Västsvenska Port & El
Fastighetsförvaltning - Jouravtal	Låsinväst

Övrig information

Tack för det gångna året!

Vi vill alltid ta möjligheten att nämna då vi som förening fungerar bäst är när alla kan bidra och samarbeta. Vi har goda förutsättningar eftersom vi bor i en stadsdel som växer och är attraktiv och med det har ett gott värde på fastigheten och våra lägenheter. Genom att alla deltar och gör något, allt ifrån att vara med på städdagar till att vara med i styrelsen och arbeta med de långsiktiga frågorna får vi fint skick på fastigheten och låga avgifter. Det går även ypperligt att man hjälper till mellan de planerade aktiviteterna!

Vi vill tacka alla ni som varit med på städdagarna och ni som under året hjälpt till i föreningen med gräsklippning, trädgårdsskötsel, administration och sett till att flaggan varit i topp på flaggdagar. Vi vill även passa på att slå ett slag för grannsamverkan. Det finns grill, utemöbler och parasoller i föreningen som man med fördel kan använda för att lära känna sina grannar lite bättre.

Vår nyrenoverade källarlokal som blev klar under våren 2020 finns också tillgänglig med följande faciliteter:

- Ett större mötesrum med tillgång till projektor, projektorduk och wifi
- Kök, fullt utrustat med kyl, frys, spis, 2 x ugn, mikrovågsugn och diskmaskin
- Ett rum är inrett för att de boende skall kunna ha övernattningsgäster
- Bastu och dusch

Vi har tecknat kontrakt med en firma som utför översättningsarbete (och på sikt yogakurser) för uthyrning av mötesrum + kök. Fördelen är dock att det är ett flexibelt hyresupplägg så föreningen har fortfarande tillgång till lokalen kvällar och helger. På så vis får vi in en inkomst för lokalen samtidigt som vi har möjlighet att utnyttja den.

Föreningens ekonomi

Omdräneringen av fastigheten var planerad till 2020 enligt underhållsplanen. Vid upphandlingsarbetet framgick det dock att kostnaden för denna omdränering var kraftigt underskattad i underhållsplanen (0,5 Mkr istället för ca 3,7 Mkr). Detta medförde tyvärr att vi 2021-01-01 var tvungna att göra en större höjning av årsavgifterna (ca 8,5%) än ursprungligen tänkt för att täcka upp för de extra kostnaderna. De goda nyheterna är dock att vi dels fick ett lån med fördelaktiga villkor för dräneringen (1,26% bundet i 10 år) och dels lyckades förhandla ner avgiften för kabel-tv (från 117 kr/mån till 52 kr/mån). Eftersom kabel-tv avgiften kommer rakt av på avgiftsavierna så balanserade den till viss del höjningen av årsavgiften så att den inte slog fullt ut mot medlemmarnas plånbok.

För att ha långsiktighet i vår ekonomi och framtida avgiftshöjningar så har Styrelsen med hjälp av SBC arbetat fram en budget som sträcker sig över ca 10 år. Budgeten baseras på planerat underhåll enligt underhållsplanen med fokus på kommande stambyte. Enligt denna budget planerar vi att avgifterna kommer att behöva höjas successivt med ca 3% per år.

I samband med budgetarbetet inför 2022 ser vi dock att kostnaderna för el, värme och vatten stigit mer än förväntat och vi kommer därför att behöva höja avgiften med ca 4,5% fr.o.m. 2022-01-01.

För att försäkra oss om att vi framgent kommer att vara i fas med 10-årsbudgeten så planerar vi även att uppdatera underhållsplanen ytterligare för att stämma av att den är i fas och minska eventuella överraskningar likt den som uppstod vid dräneringen.

Föreningen har under 2019 och 2020 haft negativt resultat då vi gjort stora investeringar. De negativa siffrorna kommer från dräneringsarbetet som utfördes 2020 och renoveringen av källarlokalen 2019. Båda dessa renoveringar är finansierade med lån och därför så ser det bokföringstekniskt ut som att vi gått med förlust. Föreningens ekonomi är dock god då vi har en belåningsgrad som är under 5100 kr/kvm vilket anses mycket bra.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

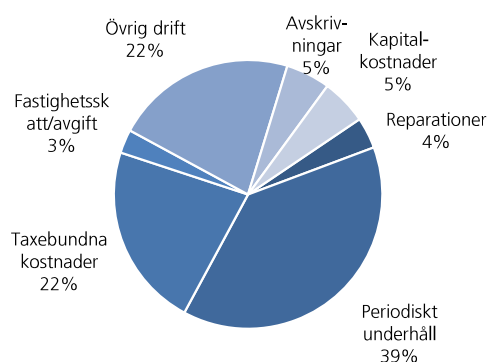
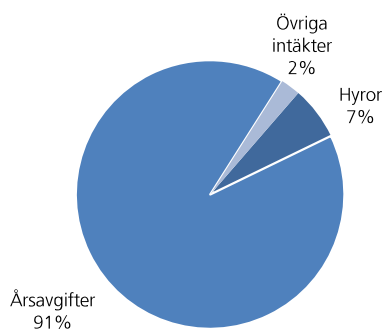
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 4,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 8,54 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 441 031	1 489 551
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 183 457	2 214 843
Finansiella intäkter	238	21
Minskning kortfristiga fordringar	9 415	0
Ökning av långfristiga skulder	861 480	3 242 730
	3 054 590	5 457 594
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 401 748	5 232 230
Finansiella kostnader	149 390	120 210
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 997
Minskning av kortfristiga skulder	510 564	142 677
	3 061 702	5 506 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 433 919	1 441 031
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-7 112	-48 520

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trapphusen har målats om under 2021. I samband med detta byttes även belysningen ut så att den nu styrs med rörelsesensor istället.

Våra nyanlagda parkeringsplatser (5 st) kunde börja tas i bruk under 2021.

Efter en hel del motgångar kunde vi äntligen ta våra nya sopmoloker för matavfall och restavfall i bruk under 2021. Tyvärr har vi dock inte kommit i mål med sopsorteringen eftersom de kärler som vi blev anvisade vid projekteringen visade sig vara underdimensionerade.

Radonmätning 2021 gav generellt bra resultat. Ett fåtal lägenheter med för höga värden noterades och där följer styrelsen upp. Utifrån ett generellt perspektiv är ventilationen god och radonvärden under gränsvärdet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	787	727	686	687
Hyror/m ² hyresrättsyta	412	35	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 869	4 528	3 247	2 808
Elkostnad/m ² totalyta	18	15	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	116	99	102	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	48	42	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	45	43	46
Soliditet (%)	0	0	7	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-511	-3 281	-1 497	328
Nettoomsättning (tkr)	2 183	1 999	1 867	1 826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 530 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	185 650	0	0	185 650
Upplåtelseavgifter	573 300	0	0	573 300
Fond för yttre underhåll	364 000	364 000	-508 802	508 802
S:a bundet eget kapital	1 122 950	364 000	-508 802	1 267 752
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 729 322	-364 000	-2 772 081	-593 241
Årets resultat	-510 750	-510 750	3 280 883	-3 280 883
S:a ansamlad förlust	-4 240 072	-874 750	508 802	-3 874 124
S:a eget kapital	-3 117 122	-510 750	0	-2 606 372

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-510 750
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 365 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-364 000
summa balanserat resultat	-4 240 072

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

364 000
-3 876 072

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 182 857	1 999 404
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	215 439
Summa rörelseintäkter		2 183 457	2 214 843
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 105 178	-4 512 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-197 903	-601 440
Personalkostnader	Not 6	-98 667	-118 229
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 307	-143 307
Summa rörelsekostnader		-2 545 055	-5 375 537
RÖRELSERESULTAT		-361 598	-3 160 694
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		238	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 390	-120 210
Summa finansiella poster		-149 152	-120 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-510 750	-3 280 883
ÅRETS RESULTAT		-510 750	-3 280 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	8 017 719	8 161 026
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 017 719	8 161 026
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 021 219	8 164 526
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 250	5 700
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 442 823	1 468 200
Summa kortfristiga fordringar		1 444 073	1 473 900
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		21 250	7 950
Summa kassa och bank		21 250	7 950
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 465 323	1 481 850
SUMMA TILLGÅNGAR		9 486 542	9 646 376

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		758 950	758 950
Fond för yttre underhåll	Not 12	364 000	508 802
Summa bundet eget kapital		1 122 950	1 267 752
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 729 322	-593 241
Årets resultat		-510 750	-3 280 883
Summa ansamlad förlust		-4 240 072	-3 874 124
SUMMA EGET KAPITAL		-3 117 122	-2 606 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 951 609	10 647 929
Summa långfristiga skulder		7 951 609	10 647 929
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 366 320	808 520
Leverantörsskulder		59 086	607 621
Skatteskulder		3 508	6 203
Övriga skulder		16 568	1 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	206 573	181 335
Summa kortfristiga skulder		4 652 055	1 604 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 486 542	9 646 376

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
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 991 915	1 839 642
Hyror lokaler momspliktiga	43 200	4 560
Hyror lokaler	10 400	0
Hyror garage moms	1 000	0
Hyror parkering	34 750	4 580
Hyror garage	50 750	52 000
Kabel-TV intäkter	31 200	70 080
Avgift andrahandsuthyrning	6 232	20 494
Gästlägenhet	13 350	7 950
Öresutjämning	60	98
	2 182 857	1 999 404

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	600	215 439
	600	215 439

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 430	0
	Fastighetsskötsel beställning	11 951	6 872
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 323	0
	Snöröjning/sandning	12 597	6 488
	Städning entreprenad	60 605	0
	Städning enligt beställning	4 700	5 640
	Myndighetstillsyn	549	7 906
	Gemensamma utrymmen	3 873	8 485
	Gård	3 651	4 370
	Serviceavtal	6 735	8 985
	Förbrukningsmateriel	10 086	11 925
	Störningsjour och larm	375	5 259
	Brandskydd	9 559	4 131
	Fordon	0	254
		204 434	70 315
	Reparationer		
	Lokaler	0	3 750
	Tvättstuga	8 475	4 789
	Källare	0	6 537
	Entré/trapphus	0	12 874
	Lås	17 062	14 364
	VVS	19 474	29 489
	Ventilation	22 756	0
	Elinstallationer	10 046	0
	Huskropp utvändigt	13 205	0
	Tak	1 100	0
	Mark/gård/utemiljö	550	2 200
	Garage/parkering	0	1 172
	Skador/klotter/skadegörelse	7 227	0
	Vattenskada	0	13 526
		99 895	88 701
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	3 649 401
	Entré/trapphus	721 188	0
	VVS	161 125	0
	Huskropp utvändigt	6 325	0
	Mark/gård/utemiljö	151 581	0
		1 040 219	3 649 401
	Taxebundna kostnader		
	El	48 861	40 699
	Värme	309 315	264 377
	Vatten	147 422	126 625
	Sophämtning/renhållning	83 576	92 075
	Grovsopor	8 179	0
		597 353	523 776
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 984	50 470
	Kabel-TV	30 959	51 271
	Bredband	4 424	4 218
		87 367	105 959
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 910	74 410
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 105 178	4 512 562

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	3 127	2 144
	Tele- och datakommunikation	8 574	7 975
	Juridiska åtgärder	0	13 322
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	20 375	24 250
	Föreningskostnader	800	1 487
	Styrelseomkostnader	0	988
	Fritids- och trivselkostnader	1 857	1 532
	Förvaltningsarvode	112 317	215 720
	Administration	7 929	21 229
	Korttidsinventarier	4 648	70 010
	Konsultarvode	23 731	228 086
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Föreningsavgifter	7 856	7 856
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 940
		197 903	601 440
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 200	91 797
	Sociala kostnader	23 467	26 432
		98 667	118 229
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	124 106	124 106
	Förbättringar	19 201	19 201
		143 307	143 307

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 180 453	13 180 453
	Utgående anskaffningsvärde	13 180 453	13 180 453
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 019 427	-4 876 120
	Årets avskrivningar enligt plan	-143 307	-143 307
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 162 734	-5 019 427
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 017 719	8 161 026
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 296 000	26 296 000
	Taxeringsvärde mark	21 800 000	21 800 000
		48 096 000	48 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	296 000	296 000
		48 096 000	48 096 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	494 179	494 179
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	494 179	494 179
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-494 179	-494 179
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-494 179	-494 179
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	6 616	7 416
	Klientmedel hos SBC	552 438	1 433 081
	Fordringar	15 358	18 248
	Fordringar kreditfakturor	8 181	9 456
	Räntekonto hos SBC	860 230	0
		1 442 823	1 468 200

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	508 802	1 860 635
	Reservering enligt stadgar	364 000	364 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-508 802	-1 715 833
	Vid årets slut	364 000	508 802

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,120 %	1 248 000	1 274 000	2022-11-25
	Swedbank	1,710 %	1 145 489	1 185 889	2025-02-25
	Swedbank	1,050 %	0	586 250	Löst
	Swedbank	1,200 %	2 306 090	2 359 410	2024-12-20
	Swedbank	1,260 %	3 412 500	3 482 500	2030-08-23
	Swedbank	0,910 %	1 296 250	1 330 000	2024-09-25
	Swedbank	1,960 %	1 209 600	1 238 400	2022-09-23
	Swedbank	0,696 %	1 700 000	0	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		12 317 929	11 456 449	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 366 320	-808 520	
			7 951 609	10 647 929	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 929 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 672 000	12 672 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	4 960	0
	Sociala avgifter	1 558	0
	Ränta	9 184	6 302
	Avgifter och hyror	190 871	175 033
		206 573	181 335

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Sopsorteringen har inte kunnat tas i drift eftersom de kärl som vi blev anvisade vid projekteringen visade sig vara underdimensionerade. Vi kommer att ha diskussioner med entreprenören för att komma fram till en alternativ lösning, med målsättning att sopsorteringen skall kunna tas i drift så snart som möjligt under 2022.

Vi har under året haft problem med att vatten trängt in i pannrummet och kommer därför att behöva förstärka dräneringen där genom att installera en dräneringspump.

Det är inplanerat en ny radonmätning till vintersäsongen 2021–2022 som uppföljning av resultatet från den förra mätningen.

Vi ser ett behov av att inom ca 4–8 år utföra en rotrenovering där man byter ut merparten av vattenledningarna. Vi vill redan nu börja planera för den ekonomiskt så att det inte kommer som en stor överraskning längre fram, och styrelsen har därför tagit fram en 10-årsbudget för att ha en långsiktig plan framåt.

Vi har en period nu fram till ca 2024 då vi enligt underhållsplanen har lite mindre underhåll och då finns det möjlighet till att bygga upp kassan och/eller amortera av på lånen.

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

Göteborg den / 2022

Curt-Michael Widell
Ordförande

Anna Amberntsson
Ledamot

Isabelle Ekström
Ledamot

Annie Ohlson Lidén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
PwC

Sofia Grönqvist
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bövetet, org.nr 757200-2694

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bövetet 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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, 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 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 Bövetet 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Karlstad den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sofia Grönqvist
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