

# Årsredovisning 2021

BRF BIBLIOTEKSGÅRDEN I STAFFANSTORP

769620-4127



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF BIBLIOTEKSGÅRDEN I STAFFANSTORP

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDEANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.▲

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2009. Föreningen äger fastigheten Staffanstorp Stanstorp 1:808, som byggdes år 2008-2010. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 29 maj 2017.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2021. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar varav 18 st via fullmaktsombud/poströstning.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Kjell Jönsson	Ordförande	vald för 2021	invald 2014
Anita Nydemark	Sekreterare	vald för 2021-22	invald 2014
Knut Svensson	Vice ordförande	vald för 2021-22	invald 2012
Jan Wallentin	Ledamot	vald för 2021	invald 2014
Georg Lukjanov	Ledamot	vald för 2021	invald 2016
Leif Andersson	Suppleant	vald för 2021	invald 2018

Firmatecknare är Kjell Jönsson, Anita Nydemark, Knut Svensson, Jan Wallentin och Georg Lukjanov två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda möten + 1 protokollfört konstituerande möte.

Styrelsen har under året deltagit i kurser och seminarier, avseende fastighetens skötsel / förvaltning.

Revisor har under året varit Oskar Kantoft från Dillon AB.

Valberedningen har varit Monica Norrman och Alf Nilsson.

Föreningens fastighet, som byggdes 2008-2010, består av 2 bostadshus med 5 trapphus. I fastigheten finns 30 lägenheter om tillsammans 3 088 kvm bostadsyta. Dessutom ingår miljöhus och garage med 12 platser som hyrs ut till medlemmar samt 16 p-platser som hyrs ut till medlemmar och 5 används som gästparkering.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.▲

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Örehus Fastighetsförvaltnings AB / Nabo AB	Ekonomisk förvaltning
Staffanstorps kommun	Vatten och avlopp
Staffanstorps Energi AB	Elnät
E.ON	El
Adven	Fjärrvärme o fjärrvärme service
Svenska Stadsnät Perspektiv AB	Bredband och telefoni
SYDANTENN o TELE AB	TV
Nya Golvvårdaren AB	Trappstädning och mattservice
Djurslövs Plantskola	Trädgårdsskötsel
STENA Recycling och Suez Recycling	Sopphantering
Kiwa Inspecta AB	Besiktning av hissar och garageportar
Primo Hiss AB	Service och underhåll av hissar
Automatiska Dörrsystem AB	Service och underhåll av slagdörrsautomatik till entrédörrar
Malmöportten AB	Service och underhåll av garageportar

Företagets säte är i Staffanstorp

### **Väsentliga händelser räkenskapsåret**

Årets resultat är en vinst med 284 tkr, som till stor del beror på förmånliga räntekostnader, ambitiös amorteringsplan och noggrann kostnadskontroll.

Genom upphandling av El för perioden 20.07.01 - 22.06.30 har vi under året haft en gynnsam kostnad per kWh med 35 öre exkl moms och nätavgifter. (Fast pris under perioden).

I december 2021 förföll ett av våra lån, totalt 4 000 000:-, som vi efter amortering av 100 000:- i det gynnsamma ränteläget kunde omplacera med bindningstid 4 år till 0,98% ränta.

Den genomsnittliga räntan på våra lån under 2021 har varit ca 1,1% och ligger kvar på ungefär samma nivå även under 2022. ▲

Föreningen har en 30 årig underhållsplan enligt nedan. Vi gör bl.a större avsättningar för framtida byte av avloppsstammar och vattenledningar.

Nr	Byggdelen	2014-2018	2019-2023	2024-2033	2034-2043	Summa (tkr)
5.1	Tak	42	55	247	150	494
5.2	Fasader	67	79	314	190	650
5.3	Fönster	50	50	120	100	320
5.4	Balkonger	-	-	-	-	-
5.5	Trapphus	54	70	264	140	528
5.6	Vindar	5	5	20	10	40
5.7	Källare	4	4	16	8	32
5.8	Gårdar	-	94	270	-	364
5.9	Garage	10	10	40	20	80
5.10	Miljöhus	11	11	44	22	88
5.11	Uppvärmning	54,8	72,4	333,2	180	640,4
5.12	VA-system	7	757	987	1997	3748
5.13	Ventilation	20	20	80	40	160
5.14	E-tele-bredb.	15	17	82	50	164
6	Energideklaration	-	-	-	-	-
7	Oförutsett	35	55	200	110	400
	Summa	374	1301	3017	3017	7708

## MEDLEMSINFORMATION

Resultatutvecklingen under 2021 har varit fortsatt god och styrelsen har därför beslutat att efter 3 år utan avgiftshöjning begränsa höjningen av månadsavgiften för 2022 till 1%.

Under 2021 har vi låtit spola avloppet i fastigheterna och samtliga lägenheter.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 329 542	2 340 000	2 389 000	2 369 000
Resultat efter fin. poster	284 655	419 599	231 491	147 000
Soliditet, %	75	74	73	72
Kassalikviditet %	11	17	9	8
Yttre fond	740 459	511 100	491 000	478 000
Taxeringsvärde	50 800 000	50 800 000	50 800 000	45 100 000
Bostadsyta, kvm	3 088	3 088	3 088	3 088
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	664	663	663	663
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 408	7 732	7 964	8 287
Genomsnittlig skuldränta, %	1,16	1,10	1,14	1,30
Belåningsgrad, %	24,96	25,85	26,43	27,30

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	68 601 372	-	-	68 601 372
Fond, yttre underhåll	511 100	-	229 359	740 459
Balanserat resultat	-502 168	419 599	-229 359	-311 927
Årets resultat	419 599	-419 599	284 205	284 205
<b>Eget kapital</b>	<b>69 029 904</b>	<b>0</b>	<b>284 205</b>	<b>69 314 109</b>


## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-311 927
Årets resultat	284 205
Totalt	<u><b>-27 722</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	301 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 979
Balanseras i ny räkning	-287 443
	<u><u><b>-27 722</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. 



# Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		2 329 542	2 329 773
Rörelseintäkter		9 936	10 380
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 339 478</b>	<b>2 340 153</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-935 824	-819 759
Övriga externa kostnader	8	-102 267	-88 564
Personalkostnader	9	-49 897	-47 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-694 836	-694 832
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 782 824</b>	<b>-1 650 485</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>556 654</b>	<b>689 668</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		327	323
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-272 776	-270 392
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-272 449</b>	<b>-270 069</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>284 205</b>	<b>419 599</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>284 205</b>	<b>419 599</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	91 661 689	92 356 525
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 661 689</b>	<b>92 356 525</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>91 661 689</b>	<b>92 356 525</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 389	0
Övriga fordringar	13	510 809	12 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	64 538	64 275
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>588 736</b>	<b>76 433</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	328 265	834 731
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>328 265</b>	<b>834 731</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>917 001</b>	<b>911 164</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 578 690</b>	<b>93 267 689</b>

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		68 601 372	68 601 372
Fond för yttre underhåll		740 459	511 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 341 831</b>	<b>69 112 472</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-311 927	-502 168
Årets resultat		284 205	419 599
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-27 722</b>	<b>-82 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 314 109</b>	<b>69 029 904</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 650 000	18 775 500
Övriga långfristiga skulder		200	200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 650 200</b>	<b>18 775 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	8 225 500	5 100 000
Leverantörsskulder		51 002	84 841
Skatteskulder		23 563	1 228
Övriga kortfristiga skulder		38 581	34 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	275 735	241 464
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 614 381</b>	<b>5 462 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 578 690</b>	<b>93 267 689</b>

# Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>834 731</b>	<b>463 244</b>
Resultat efter finansiella poster	284 205	419 599
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	694 836	694 832
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>979 041</b>	<b>1 114 431</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 331	5 719
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	26 795	-32 163
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>995 506</b>	<b>1 087 987</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 000 000	-716 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>-716 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-4 494</b>	<b>371 487</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>830 237</b>	<b>834 731</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Biblioteksgården i Staffanstorp har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 %	vilket motsvarar 118 år
---------	--------	-------------------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Bredband/tv och telefoni	74 160	72 000
Eldebitering medlemmar	92 504	94 983
Ersättning filter (utomhus)	9 933	10 380
Hysesintäkter, p-platser	110 580	113 520
Årsavgifter, bostäder	2 048 974	2 048 088
Överlåtelseavgift	2 372	1 182
Övriga intäkter	955	0
<b>Summa</b>	<b>2 339 478</b>	<b>2 340 153</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	3 678	25 153
Fastighetsskötsel	4 209	3 929
Snöskottning	40 697	1 558
Städning	55 202	50 756
Övrigt	79 438	79 936
<b>Summa</b>	<b>183 224</b>	<b>161 332</b>
NOT 4, LÖPANDE UNDERHÅLL	2021	2020
Försäkringsskador	3 629	3 614
Garage och p-platser	560	0
Hissar	4 395	2 490
Hus utvändigt	20 552	0
Reparationer	1 797	0
Underhåll	0	1 556
Övriga gemensamma utrymmen	7 448	5 301
<b>Summa</b>	<b>38 381</b>	<b>12 961</b>
NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2021	2020
Bostäder	35 926	0
Fasader	6 053	14 666
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 875
<b>Summa</b>	<b>41 979</b>	<b>27 541</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	109 466	142 199
Sophämtning	40 701	42 767
Uppvärmning	304 748	244 976
Vatten	59 921	56 730
<b>Summa</b>	<b>514 836</b>	<b>486 672</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	23 552	24 200
Fastighetsförsäkringar	42 824	40 917
Fastighetsskatt	43 770	21 435
Kabel-TV	47 258	44 701
<b>Summa</b>	<b>157 404</b>	<b>131 253</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Bankkostnader	3 123	2 934
Kameral förvaltning	62 626	62 736
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 950	4 850
Revisionsarvoden	13 800	10 875
Trivselåtgärder	11 103	654
Övriga förvaltningskostnader	6 665	6 515
<b>Summa</b>	<b>102 267</b>	<b>88 564</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Sociala avgifter	3 175	-758
Styrelsearvoden	46 500	47 699
Övriga personalkostnader	222	389
<b>Summa</b>	<b>49 897</b>	<b>47 330</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Låneräntor	271 838	0
Räntekostnader	0	270 392
Övriga finansiella kostn	938	0
<b>Summa</b>	<b>272 776</b>	<b>270 392</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	98 000 000	98 000 000
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>98 000 000</b>	<b>98 000 000</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-5 643 475	-4 948 643
Årets avskrivning	-694 836	-694 832
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 338 311</b>	<b>-5 643 475</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>91 661 689</b>	<b>92 356 525</b>
I utgående restvärde ingår mark med	15 925 000	15 925 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	41 600 000	41 600 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
<b>Summa</b>	<b>50 800 000</b>	<b>50 800 000</b>
<b>NOT 12, KASSA OCH BANK</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Handkassa	6 904	7 357
Swedbank	20 710	727 051
SBAB, sparkonto	300 651	100 324
<b>SUMMA</b>	<b>328 265</b>	<b>834 731</b>
<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Nabo Klientmedelskonto	501 972	0
Skattekonto	8	8
Övriga fordringar	8 829	12 150
<b>Summa</b>	<b>510 809</b>	<b>12 158</b>



NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förbet bredband	2 150	0
Förutbet försäkr premier	14 370	14 085
Förvaltning	5 387	0
Kabel-TV	12 131	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 500	50 190
<b>Summa</b>	<b>64 538</b>	<b>64 275</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	0,98 %	3 900 000	4 000 000
Swedbank Hypotek AB	2022-02-25	1,56 %	7 825 500	8 025 500
Stadshypotek	2023-01-30	0,99 %	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-10-30	0,93 %	5 950 000	6 150 000
Stadshypotek	2022-03-01	0,64 %	200 000	700 000
<b>Summa</b>			<b>22 875 500</b>	<b>23 875 500</b>

*Varav kortfristig del*

8 225 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Fem år efter räkenskapsårets utgång förväntas föreningens skuld vara 20 875 500 kr.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	12 000	0
El	5 055	0
Förutbetalda avgifter/hyror	188 854	212 068
Uppkost räntor	7 297	0
Uppvärmning	45 198	0
Utgiftsräntor	9 365	19 396
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 966	10 000
<b>Summa</b>	<b>275 735</b>	<b>241 464</b>

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
<b>Summa</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>


## Underskrifter


Staffanstorp, 2022 - 04 - 08


Ort och datum

  
Kjell Jönsson  
Ordförande


  
Anita Nydemark  
Sekreterare

  
Knut Svensson  
Vice ordförande

  
Jan Wallentin  
Styrelseledamot

  
Georg Lukjanov  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 08

  
Dillon AB  
Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Biblioteksgården

Org.nr 769620-4127

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Biblioteksgården för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 de 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. De 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 revisionsssed 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 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 Brf Biblioteksgården för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 8 april 2022

Dillon AB



Oskar Kantoft  
Auktoriserad revisor