



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ekorren i Hindås



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 Ekorren i Hindås

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.
- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hindås.

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

Styrelsen

Hasse Jonsson	Ordförande
Fredrik Bergman	Ledamot
Anna Dalzon	Ledamot
Maria Engman	Ledamot

Solveig Kaspersson	Suppleant
Daniel Lindgren	Suppleant
Martin Ottosson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Appelgren	Ordinarie Extern	Revisorsgruppen i Göteborg Lundin Revisionsbyrå
Henrik Lundin	Suppleant Extern	

Valberedning

Jonas Götling
Tuija Johansson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härryda Hindås 1:469	1984	Hindås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump för varmvatten och värme (värmeslingor i husgrunden) samt direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 25 småhus.

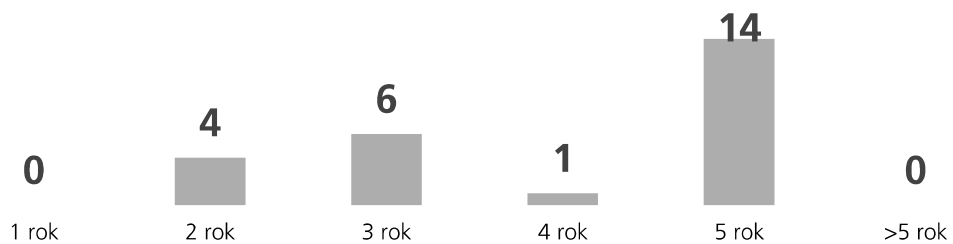
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 641 m², varav 2 641 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 25/5 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lekplats: fallyta runt klätterställning, byte av sand och ny sandlåda.	2021	Påbörjades 2020 och slutfördes januari 2021
Takomläggning pannor	2021	Hus och garage samt målning plåt. Godkänd slutbesiktning januari 2022
Besiktning lekplats	2021	Årligt avtal.
Plattläggning för sopkärl	2020	Bandyvägen 6-12
Fasadtvätt	2020	
OVK	2020	Utförd november -19
Byte armaturer ledbelysning gångbana	2020	
Energideklaration	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2024	
Byte av fönster och dörrar	2025	2025-2027
Underhåll hängrännor	2027	
Omläggning asfalt biluppfarter, p-platser	2027	BV 2-12
Energideklaration	2028	
Omläggning asfalt biluppfarter, p-platser	2028	BV 14-22 & biluppfarter EW

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning inkl hyresförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El för gatljus, ytterbelysning garage samt teknikrum	Härryda Energi
Gräsklippning	Bygg & Service i Olofsred
Besiktning av skador, vatten & fukt	Polygongroup
Juridik & styrelsestöd	Bostadsrätterna
Besiktning lekplats	Lekplatsinspektion i Sverige

Föreningens ekonomi

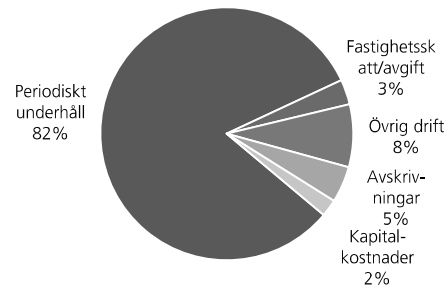
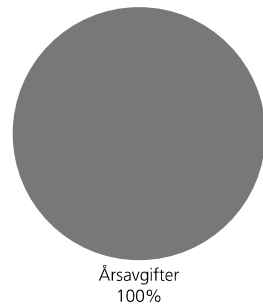
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 264 065	2 020 499
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 503 573	1 281 776
Finansiella intäkter	388	5 550
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 370
Ökning av långfristiga skulder	3 972 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	26 500	17 089
	5 502 961	1 306 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 929 909	917 684
Finansiella kostnader	136 198	145 536
Ökning av kortfristiga fordringar	6 087	0
	6 072 194	1 063 220
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 694 831	2 264 065
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-569 233	243 566

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Året inleddes med att anlita en projektledare för omläggningen av taken. En tioårsbudget upprättades för att få bättre kontroll över vårt ekonomiska läge. Underhållsplanen från 2020 analyserades och kostnadsbesparande åtgärder vidtogs genom omplanering av underhållsåtgärderna.

Ombyggnaden av lekplatsen som planerades för 2020 genomfördes i början av 2021. En större sandyta för säkerhet och lek var den stora insatsen. Tillsammans med sandlåda för småbarn och nya sittbänkar fick vi en uppgraderad lekplats. Årlig besiktning av lekplatsen avtalades.

Upphandling av takomläggningen präglade våren med två omgångar för att nå våra mål ekonomiskt och kvalitativt. Första etappen startade tidigt under hösten och under årets sista månader blev den tredje och sista etappen klar. Tolv byggmöten, 4 statusbesiktningar och ett allmänt medlemsmöte om takprocessen senare, återstår endast justeringar, städning och slutbesiktning.

I samband med nytt tak förhandlade vi med banker om ett nytt lån som resulterade i att vi har det i Sparbanken Sjuhärad och är inriktade på att flytta övriga lån från Handelsbanken framöver.

I samband med en översyn av risker kring eventuella uteblivna årsavgifter omförhandlade vi avtalet med SBC och sänkte årskostnaden samtidigt som vi nu får hjälp i hanteringen av uppföljning av försenade avgifter.

Ett nytt elavtal för den gemensamma teknikbyggnaden och utomhusbelysning var en annan kostnadsbesparing.

Under hösten tog vi beslut om ett medlemsförslag på gruppavtal för bredbandstjänster efter samråd med medlemmarna. Ett gruppavtal sänker kostnaderna på bredband och teve för de flesta och genomförs våren 2022. Styrelsen fastställde i december en rutin för internkontroll för att minimera risken för ekonomiska oegentligheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	448	448	493
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 207	4 702	4 702	4 892
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	55	87	79
Soliditet (%)	0	13	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 855	-69	54	260
Nettoomsättning (tkr)	1 491	1 183	1 184	1 302

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m² bostäder.

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	554 000	0	0	554 000
Fond för yttre underhåll	1 776 231	445 408	-160 625	1 491 448
S:a bundet eget kapital	2 330 231	445 408	-160 625	2 045 448
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-499 976	-445 408	91 661	-146 228
Årets resultat	-4 855 216	-4 855 216	68 964	-68 964
S:a ansamlad förlust	-5 355 192	-5 300 624	160 625	-215 193
S:a eget kapital	-3 024 961	-4 855 216	0	1 830 255

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 855 216
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-54 568
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-445 408
summa balanserat resultat	-5 355 192

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

1 776 231
-3 578 961

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	1 491 162	1 183 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 411	98 279
Summa rörelseintäkter		1 503 573	1 281 776
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 516 636	-728 778
Övriga externa kostnader	Not 5	-354 559	-131 545
Personalkostnader	Not 6	-58 714	-57 361
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 070	-293 070
Summa rörelsekostnader		-6 222 979	-1 210 755
RÖRELSERESULTAT		-4 719 406	71 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		388	5 550
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 198	-145 536
Summa finansiella poster		-135 810	-139 986
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 855 216	-68 964
ÅRETS RESULTAT		-4 855 216	-68 964

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	11 880 305	12 173 375
Summa materiella anläggningstillgångar		11 880 305	12 173 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 883 105	12 176 175
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 518 135	1 398 576
Summa kortfristiga fordringar		1 518 195	1 398 576
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		193 667	876 433
Summa kassa och bank		193 667	876 433
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 711 862	2 275 009
SUMMA TILLGÅNGAR		13 594 967	14 451 184

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 000	554 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 776 231	1 491 448
Summa bundet eget kapital		2 330 231	2 045 448
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-499 976	-146 228
Årets resultat		-4 855 216	-68 964
Summa ansamlad förlust		-5 355 192	-215 193
SUMMA EGET KAPITAL		-3 024 961	1 830 255
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	16 226 378	12 418 878
Summa långfristiga skulder		16 226 378	12 418 878
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	165 000	0
Leverantörsskulder		35 008	5 619
Skatteskulder		19 214	24 338
Övriga skulder		0	1 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	174 328	170 244
Summa kortfristiga skulder		393 550	202 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 594 967	14 451 184

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 periodisering 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	67 år	67 år
Värmepumpar	5 år	5 år
Fibernet	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 491 210	1 183 500
Öresutjämning	-48	-3
	1 491 162	1 183 497

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	5 561	91 512
Återbäring försäkringsbolag	6 790	6 767
Övriga intäkter	60	0
	12 411	98 279

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	7 846
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 000	9 225
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Sotning	0	959
	Gård	8 205	3 073
	Förbrukningsmateriel	0	739
		17 955	21 842
	Reparationer		
	Lås	0	260
	VVS	6 906	2 508
	Värmeanläggning/undercentral	23 236	71 030
	Ventilation	920	0
	Elinstallationer	4 748	433
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 029	0
	Tak	0	606
	Fönster	0	36 201
	Balkonger/altaner	3 025	0
	Mark/gård/utemiljö	3 214	14 239
	Garage/parkering	0	763
	Vattenskada	0	121 162
		44 078	247 202
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	128 000	0
	Elinstallationer	0	21 250
	Tak	4 846 140	0
	Fasad	0	139 375
	Mark/gård/utemiljö	194 188	0
		5 168 328	160 625
	Taxebundna kostnader		
	El	9 487	10 481
	Grovsopor	0	5 783
		9 487	16 264
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 629	74 120
		75 629	74 120
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	201 160	208 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 516 636	728 778
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	919
	Juridiska åtgärder	10 313	0
	Revisionsarvode extern revisor	38 926	26 550
	Föreningskostnader	1 513	7 638
	Fritids- och trivselkostnader	858	3 573
	Förvaltningsarvode	44 875	45 540
	Administration	8 847	5 122
	Konsultarvode	243 529	37 494
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 760	4 710
		354 559	131 545

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	47 300
	Sociala kostnader	11 414	10 061
		58 714	57 361
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	258 320	258 320
	Förbättringar	34 750	34 750
		293 070	293 070
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 035 150	18 035 150
	Utgående anskaffningsvärde	18 035 150	18 035 150
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 861 775	-5 568 704
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 070	-293 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 154 845	-5 861 775
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 880 305	12 173 375
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	329 190	329 190
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 332 000	19 970 000
	Taxeringsvärde mark	16 440 000	10 455 000
		41 772 000	30 425 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 772 000	30 425 000
		41 772 000	30 425 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	16 971	10 944
	Klientmedel hos SBC	450 789	1 387 632
	Räntekonto hos SBC	1 050 375	0
		1 518 135	1 398 576

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 491 448	1 065 089
	Reservering enligt stadgar	445 408	546 159
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 625	-119 800
	Vid årets slut	1 776 231	1 491 448

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	8 200 000	8 200 000	2025-03-01
Handelsbanken	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2023-03-01
Handelsbanken	1,000 %	3 218 878	3 218 878	2023-01-30
Sparbanken	1,100 %	3 972 500	0	2026-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 391 378	12 418 878	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-165 000	0	
		16 226 378	12 418 878	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 566 378 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 355 000	17 355 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	41 813	32 713
	Sociala avgifter	13 138	10 278
	Ränta	11 186	11 186
	Avgifter och hyror	108 191	116 067
		174 328	170 244

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Omläggningen av våra tak avslutas med slutbesiktning i januari 2022. Vår gruppanslutning för bredband, teve och telefoni ansluts av Telia 1 mars 2022.

Styrelsens underskrifter

Hindås den / 2022

Hasse Jonsson
Ordförande

Fredrik Bergman
Ledamot

Anna Dalzon
Ledamot

Maria Engman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås
Org.nr 716407-2220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa

beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg dag som framgår av elektronisk signatur.

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 562 000	1 491 210	1 420 200
Öresutjämning	0	-48	0
Försäkringsersättning	0	5 561	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 790	0
Övriga intäkter	0	60	0
	1 562 000	1 503 573	1 420 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-8 000	-6 000	-7 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-3 750	-5 000
Sotning	-1 000	0	0
Gård	-2 000	-8 205	-1 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	0
	-18 000	-17 955	-13 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-55 000	0	-20 000
VVS	0	-6 906	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-23 236	-137 500
Ventilation	0	-920	0
Elinstallationer	0	-4 748	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 029	0
Balkonger/altaner	0	-3 025	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 214	-6 250
	-55 000	-44 078	-163 750
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-4 346 000
Värmeanläggning	-180 000	-128 000	0
Tak	0	-4 846 140	0
Fasad	-30 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-194 188	0
Garage/parkering	-10 000	0	0
	-220 000	-5 168 328	-4 346 000
Taxebundna kostnader			
El	-8 000	-9 487	-13 000
Grovsopor	-7 000	0	0
	-15 000	-9 487	-13 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-78 000	-75 629	-70 000
	-78 000	-75 629	-70 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-202 000	-213 100	-202 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	11 940	0
	-202 000	-201 160	-202 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-938	-2 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-10 313	0
Revisionsarvode extern revisor	-28 000	-38 926	-28 000
Föreningskostnader	-8 000	-1 513	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-858	-6 000
Förvaltningsarvode	-41 000	-44 875	-48 000
Administration	-4 000	-8 847	-4 000
Konsultarvode	-25 000	-243 529	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 760	-5 000
	-126 000	-354 559	-96 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-47 300	-47 300
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-11 414	-15 000
	-63 000	-58 714	-62 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-259 000	-258 320	-259 000
Förbättringar	-35 000	-34 750	-35 000
	-294 000	-293 070	-294 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 071 000	-6 222 979	-5 260 050
RÖRELSERESULTAT	491 000	-4 719 406	-3 839 850
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	375	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Låneräntor	-180 000	-136 198	-136 000
	-180 000	-135 810	-136 000
RESULTAT	311 000	-4 855 216	-3 975 850

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