

# **ÅRSREDOVISNING 2020**

**BRF Boken 7**  
**769615-1229**



**Räkenskapsåret**  
**2020-01-01 – 2020-12-31**

**Innehållsförteckning****Sida**

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Noter                  | 11 |
| Underskrifter          | 16 |

Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Akevo AB  
Kontaktuppgift: [brf@akevo.se](mailto:brf@akevo.se)



En del av  **nabo**

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Boken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till utnyttjande utan begränsning i tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-02. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2019-02-21.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningens fastighet: Boken 7, Malmö kommun

Föreningens gatuadress: Henrik Smithsgatan 10, A-C, 211 56 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen via Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. Från och med den 1 april 2021 ingår Bostadsrättstillägg i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

#### Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

|                   | Funktion        | Vald t.o.m. stämma |
|-------------------|-----------------|--------------------|
| Jan-Erik Larsson  | Ordförande      | 2022               |
| Viktor Gustafsson | Vice ordförande | 2022               |
| Lina Lindström    | Ledamot         | 2022               |
| Sofia Gerdes      | Ledamot         | 2022               |
| Kent Jönsson      | Ledamot         | 2021               |
| Jeanette Savson   | Suppleant       | 2022               |
| Olof Stenlund     | Suppleant       | 2021               |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit två protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

83

Revisor  
Ted Bergqvist, auktoriserad revisor

Valberedning  
Martina Takter

Förvaltning  
Akevo AB har enligt avtal hanterat den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten  
Fastigheten Boken 7 har en tomtareal om 682 kvm. Marken innehas med äganderätt.  
Föreningens byggnad färdigställdes under 1929 och ombildning från hyresfastighet till bostadsrättsförening ägde rum 2010. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1981. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av ett femvåningshus med totalt 18 lägenheter och en lokal. Av lägenheterna är 17 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 1 510 kvm. Lokalytan är 35 kvm.

Lägenhetsfördelning  
Fem lägenheter, två rum och kök  
Tio lägenheter, tre rum och kök  
En lägenhet, fyra rum och kök  
Två lägenheter, fem rum och kök

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningsstämma  
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-17. Sex medlemmar var representerande vid mötet.

Föreningsaktiviteter under året  
-

Underhåll och underhållsplan  
Föreningen har under 2020 med hjälp av konsult upprättat ny underhållsplan, bestående av en femårsplan, en 11-årsplan och en 20-årsplan.

2020

#### Utfört underhåll

Följande större underhåll har skett under 2020:

| Åtgärd                                          | Utfört år | Kommentar                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Föreningslokal, ljudisolering tak och nytt golv | 2019/2020 |                                                                                                     |
| Trapphus, rörelsestyrd belysning vid entréer    | 2019/2020 |                                                                                                     |
| Tidigare soprum, blivit barnvagns-/cykelrum     | 2019/2020 |                                                                                                     |
| Radonundersökning                               | 2020      |                                                                                                     |
| Kranar i källaren                               | 2019/2020 | Alla kranar bytta.                                                                                  |
| Utbyte av styrning av fjärrvärmesystem          | 2020      |                                                                                                     |
| Planteringar, gården och gatan                  | 2020      | Fortsatt plantering av växter på innergården och kantlister satta runt planteringar på Kamrergatan. |

#### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade under 2021.

| Åtgärd                       | Kommentar                     |
|------------------------------|-------------------------------|
| Grunden och väggar mot gatan | Underhåll av målning och puts |
| OVK                          | Senast utförd 2019            |
| Källaren, uppfrysning        | Måla om och göra vid väggar   |

#### Övrigt

Under året har lån om 5 338 997 miljoner lagts om med väsentligt lägre ränta än tidigare.

## Medlemsinformation

#### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 23. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har skett 4 stycken överlåtelse.

#### Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

#### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att tillsvidare ha oförändrade avgifter 2021.

## Flerårsöversikt

| <i>Belopp i tusentals kronor.</i> | <b><u>2020</u></b> | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> | <b><u>2017</u></b> | <b><u>2016</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta  | 647                | 647                | 634                | 616                | 616                |
| Nettoomsättning                   | 1 141              | 1 128              | 1 110              | 1 089              | 1 075              |
| Årets resultat                    | - 96               | - 185              | - 341              | - 905              | - 202              |
| Totalt eget kapital               | 17 097             | 17 193             | 17 377             | 17 718             | 18 623             |
| Balansomslutning                  | 29 464             | 29 583             | 29 817             | 30 145             | 31 070             |
| Soliditet                         | 58%                | 58%                | 58%                | 59%                | 60%                |
| Bokfört värde byggnader och mark  | 28 801             | 29 070             | 29 339             | 29 608             | 29 877             |
| Taxeringsv., byggnader och mark   | 23 449             | 23 449             | 20 387             | 20 387             | 20 387             |
| Taxeringsvärde byggnader          | 13 480             | 13 480             | 12 475             | 12 475             | 12 475             |
| Låneskuld                         | 12 154             | 12 239             | 12 259             | 12 259             | 12 259             |
| Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta | 8 348              | 8 406              | 8 420              | 8 420              | 8 420              |
| Belåningsgrad                     | 52%                | 52%                | 60%                | 60%                | 60%                |
| Amortering under året             | 85                 | 20                 | 0                  | 0                  | 0                  |
| Räntekostnad, genomsnitt i %      | 0,98%              | 1,52%              | 1,80%              | 2,24%              | 2,68%              |
| Likvida medel                     | 633                | 489                | 455                | 514                | 1 166              |
| Likviditet                        | 199%               | 213%               | 264%               | 319%               | 635%               |
| Kassaflöde, kr/kvm                | 192                | 123                | 3                  | 44                 | 67                 |
| Avsättning yttre fond, kr/kvm     | 143                | 47                 | 47                 | 47                 | 47                 |

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

RSB

### Förändring i eget kapital

|                                          | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                  | 19 841 902           | 0                     | 0                           | -2 464 697             | -184 534          | 17 192 671        |
| Disp. enligt stämmobeslut                |                      |                       |                             | -184 534               | 184 534           | 0                 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                      |                       | 226 000                     | -226 000               |                   | 0                 |
| Ianspråktagande från fond                |                      |                       | -129 325                    | 129 325                |                   | 0                 |
| Årets resultat                           |                      |                       |                             |                        | -95 575           | -95 575           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>           | <b>19 841 902</b>    | <b>0</b>              | <b>96 675</b>               | <b>-2 745 906</b>      | <b>-95 575</b>    | <b>17 097 096</b> |

Insats hyreslägenhet 1003 utgör 683.098 och tillsammans med tidigare insatser utgör detta 20.525.000 vilket överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| balanserat resultat                                                      | -2 649 230        |
| årets avsättning till fond för yttre underhåll                           | -226 000          |
| Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad | 129 325           |
| årets förlust                                                            | -95 575           |
| <b>Summa, till stämmans förfogande</b>                                   | <b>-2 841 481</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| till balanserat resultat överföres | -2 841 481        |
| <b>Summa</b>                       | <b>-2 841 481</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

ASB

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 141 231                         | 1 127 897                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 141 231</b>                  | <b>1 127 897</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drifts- och underhållskostnader                   | 3          | -739 525                          | -707 644                          |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -10 250                           | -25 759                           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5          | -99 847                           | -124 792                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 6          | -269 040                          | -269 040                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 118 662</b>                 | <b>-1 127 235</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>22 569</b>                     | <b>662</b>                        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 1 006                             | 1 018                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -119 150                          | -186 214                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-118 144</b>                   | <b>-185 196</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-95 575</b>                    | <b>-184 534</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-95 575</b>                    | <b>-184 534</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-95 575</b>                    | <b>-184 534</b>                   |



| Balansräkning | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-----|------------|------------|
|---------------|-----|------------|------------|

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

***Materiella anläggningstillgångar***

|                                               |   |                   |                   |
|-----------------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 28 800 968        | 29 070 008        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>28 800 968</b> | <b>29 070 008</b> |

|                                    |  |                   |                   |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>28 800 968</b> | <b>29 070 008</b> |
|------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

**Omsättningstillgångar**

***Kortfristiga fordringar***

|                                              |   |               |               |
|----------------------------------------------|---|---------------|---------------|
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar    |   | 1 190         | 0             |
| Övriga fordringar                            |   | 3 347         | 1 019         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 25 530        | 22 997        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |   | <b>30 067</b> | <b>24 016</b> |

***Kassa och bank***

|                                    |  |                |                |
|------------------------------------|--|----------------|----------------|
| Kassa och bank                     |  | 632 559        | 488 665        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>632 559</b> | <b>488 665</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>662 626</b> | <b>512 681</b> |

|                         |  |                   |                   |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>29 463 594</b> | <b>29 582 689</b> |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|



| Balansräkning                                | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 19 841 902        | 19 841 902        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 96 675            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>19 938 577</b> | <b>19 841 902</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -2 745 905        | -2 464 696        |
| Årets resultat                               |     | -95 575           | -184 534          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-2 841 480</b> | <b>-2 649 230</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>17 097 097</b> | <b>17 192 672</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 12 033 997        | 6 820 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>12 033 997</b> | <b>6 820 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 10  | 120 000           | 5 418 997         |
| Leverantörsskulder                           |     | 96 166            | 44 128            |
| Skatteskulder                                |     | 2 524             | 2 524             |
| Övriga skulder                               |     | 8 564             | 2 533             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11  | 105 246           | 101 835           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>332 500</b>    | <b>5 570 017</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>29 463 594</b> | <b>29 582 689</b> |

213

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider och metoder tillämpas:

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Ursprunglig byggnad   | 120 år, linjär |
| Tillkommande utgifter | 50 år, linjär  |

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

|                                      | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostadsrätter              | 941 938          | 941 935          |
| Hyra bostäder hyresrätt              | 66 772           | 66 772           |
| Intäkt överlåtelse- och pantantering | 5 418            | 1 375            |
| Hyra lokaler                         | 50 423           | 49 628           |
| Påminnelseavgifter                   | 0                | 200              |
| Intäkter andrahandsuthyrning         | 18 540           | 9 848            |
| Bredband                             | 58 140           | 58 140           |
| <b>Summa</b>                         | <b>1 141 231</b> | <b>1 127 898</b> |



**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

|                                               | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Summering per grupp</b>                    |                |                |
| Driftskostnader; se spec. nedan               | 446 645        | 473 305        |
| Löpande underhåll, se spec. nedan             | 163 555        | 125 763        |
| Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan | 129 325        | 108 575        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>739 525</b> | <b>707 643</b> |
| <br><b>Specifikation driftskostnader</b>      |                |                |
| El                                            | 31 652         | 40 667         |
| Uppvärmning                                   | 172 258        | 174 198        |
| Vatten & avlopp                               | 46 496         | 43 308         |
| Avfallshantering                              | 15 932         | 16 365         |
| Källsortering                                 | 6 528          | 4 820          |
| Hissbesiktning                                | 1 088          | 1 088          |
| Fastighetsförsäkring                          | 18 586         | 20 647         |
| Bredband                                      | 54 984         | 54 812         |
| Självförvaltning                              | 4 555          | 4 555          |
| Lokalvård enligt avtal                        | 0              | 7 000          |
| Serviceavtal                                  | 2 677          | 3 832          |
| Fastighetsskatt lokaler                       | 4 490          | 4 490          |
| Kommunal fastighetsskatt bostäder             | 25 722         | 24 786         |
| Förbrukningsinventarier                       | 0              | 796            |
| Förbrukningsmaterial                          | 9 835          | 22 239         |
| förbrukningsmaterial filter                   | 500            | 0              |
| Kontorsmaterial                               | 650            | 0              |
| Föreningsverksamhet, föreningsstämma          | 2 381          | 4 421          |
| Ekonomisk förvaltning enligt avtal            | 33 555         | 32 925         |
| Kostnad överlåtelse- och panthantering        | 5 714          | 2 101          |
| Administrativa kostnader                      | 9 042          | 10 256         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>446 645</b> | <b>473 306</b> |

8/3/

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll/Rep, material | 0              | 800            |
| Bostäder                        | 17 068         | 41 423         |
| Gemensamma utrymmen             | 14 014         | 11 856         |
| Installationer, VA/sanitet      | 7 511          | 26 774         |
| Installationer, värme           | 780            | 0              |
| Installationer, ventilation     | 23 943         | 0              |
| Installationer, el              | 21 718         | 0              |
| Installationer, låssystem       | 14 876         | 13 967         |
| Installationer, hissar          | 6 854          | 2 445          |
| Fastighet utvändigt             | 33 418         | 11 331         |
| Markytor, planteringar          | 23 373         | 17 167         |
| <b>Summa</b>                    | <b>163 555</b> | <b>125 763</b> |

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

|                                             |               |                |
|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| Underhållsplan                              | 31 250        | 0              |
| Planerat Uh/Rep Gem utrymme miljöanläggning | 0             | 108 575        |
| Planerat Uh/Rep Huskropp utv. tak           | 19 325        | 0              |
| <b>Summa</b>                                | <b>50 575</b> | <b>108 575</b> |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

|                | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|----------------|---------------|---------------|
| Konsultarvode  | 0             | 15 759        |
| Extern revisor | 10 250        | 10 000        |
| <b>Summa</b>   | <b>10 250</b> | <b>25 759</b> |

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

|                                                       | <b>2020</b>   | <b>2019</b>    |
|-------------------------------------------------------|---------------|----------------|
| Styrelsearvode                                        | 15 000        | 40 499         |
| Vaktmästare förtroendevald, lokalvård och vaktmästeri | 75 600        | 65 300         |
| Bilersättningar                                       | 0             | 2 960          |
| Sociala avgifter                                      | 9 247         | 16 033         |
| <b>Summa</b>                                          | <b>99 847</b> | <b>124 792</b> |



**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                    | 2020           | 2019           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnader, enligt plan | 269 040        | 269 040        |
| <b>Summa</b>                       | <b>269 040</b> | <b>269 040</b> |

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

**Not 7 Byggnader och mark**

|                                                 | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 22 733 930        | 22 733 930        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 733 930</b> | <b>22 733 930</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 733 764        | -1 464 724        |
| Årets avskrivningar                             | -269 040          | -269 040          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-2 002 804</b> | <b>-1 733 764</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 731 126</b> | <b>21 000 166</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 20 731 126        | 21 000 166        |
| Bokfört värde mark                              | 8 069 842         | 8 069 842         |
| <b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>   | <b>28 800 968</b> | <b>29 070 008</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 13 480 000        | 13 480 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 9 969 000         | 9 969 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>23 449 000</b> | <b>23 449 000</b> |

Fastighetsbeteckning: Malmö Boken 7  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1981 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2020-12-31    | 2019-12-31    |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 5 734         | 7 117         |
| Förutbetalda elkostnader        | 3 256         | 0             |
| Förutbetald kostnad internet    | 13 714        | 13 778        |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 2 826         | 2 102         |
| <b>Summa</b>                    | <b>25 530</b> | <b>22 997</b> |

**Not 9 Ställda säkerheter**

För skulder till kreditinstitut

|                      | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000        | 15 000 000        |
| <b>Summa</b>         | <b>15 000 000</b> | <b>15 000 000</b> |

833 /

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare   | Räntesats<br>2020-12-31 | Datum för<br>slutbetalning | Lånebelopp<br>2020-12-31 | Nästa års<br>amortering |
|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|-------------------------|
| SEB          | 0,84%                   | 2024-07-28                 | 4 895 000                | 120 000                 |
| SEB          | 1,07%                   | 2024-10-28                 | 1 900 000                | 0                       |
| SEB          | 0,91%                   | 2025-06-28                 | 5 358 997                | 0                       |
| <b>Summa</b> |                         |                            | <b>12 153 997</b>        | <b>120 000</b>          |

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.

Låneskulden på balansdagen är 12 153 997 (12 238 997) kronor. Under räkenskapsåret har 85 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 12 033 997 (6 820 000) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 120 000 (5 418 997) kronor. På balansdagen utgör 120 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

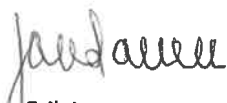
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 11 553 997 (11 668 997) kronor.

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupen räntekostnad            | 610            | 711            |
| Upplupen el                      | 0              | 3 745          |
| Förutbetalda hyror och avgifter  | 93 387         | 86 130         |
| Upplupen kostnad extern revision | 11 250         | 11 250         |
| <b>Summa</b>                     | <b>105 247</b> | <b>101 836</b> |

2531

Malmö 2021- 05 - 24



Jan-Erik Larsson  
Ordförande



Sofia Gerdes



Lina Lindström



Kent Jönsson



Viktor Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 24 maj 2021



Ted Bergquist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Boken 7, org.nr 769615-1229.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Boken 7 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Boken 7s finansiella ställning per den 31 december 2020 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 Brf Boken 7 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 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.

BB

### *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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

BB

## **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 Brf Boken 7 för år 2020 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 "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Boken 7 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska förningar, 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 bostadsrättslagen.

8515

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

**BARA den 24 maj 2021**



**Ted Bergquist**

**Auktoriserad revisor / medlem i FAR**

BLI – Bara Lysande Idéer AB  
Sigvard Grubbes gata 10, 233 63 BARA  
0721-55 88 51  
Org.nr 556881-4528 Säte: Skåne län, Svedala kommun  
[ted.bergquist@bli4u.se](mailto:ted.bergquist@bli4u.se) [www.bli4u.se](http://www.bli4u.se)