

ÅRSBERÄTTELSE

- 2021 -



BRF SKANSTORGET
GÖTEBORG



STYRELSEN FÖR BRF SKANSTORGET I GÖTEBORG

Org. nr: 769606-0578

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2021.01.01 - 2021.12.31



KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA I BRF SKANSTORGET I GÖTEBORG

Datum: 16 maj 2022 kl 19.00

Lokal: Lokal meddelas senare, stämman kan ev genomföras med poströstning

Dagordning:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 8 Fråga om kallelse behörigen skett
- 9 Styrelsens årsredovisning
- 10 Revisoreernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 14 Fråga om arvoden;
 - Styrelse, revisor, andra ekonomiska ersättningar
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor/er och suppleant
- 17 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 18 Inkomna motioner
- 19 Avslutning

Styrelsen för BRF Skanstorget i Göteborg

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **BRF Skanstorget i Göteborg**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BRF Skanstorget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Styrelsen jobbar aktivt för att bibehålla hög kvalitet i vår boendemiljö. Alla renoveringar och förbättringar i fastigheten görs med målet att höja imagen samt återskapa den äldre charmen i fastigheten. Styrelsen ser allt vårt arbete på lång sikt. Vi arbetar både med att minska utgifter, likväl som att höja intäkter.

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:25 – 23:28 i Göteborg samt tillhörande mark. Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter (varav 2 st med hyresrätt) och 12 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4 649 kvm, varav 4 504 kvm bostadsrätter och 145 kvm hyresrätter.

Totala lokalytan är 878 kvm.

Enligt objektlistan fördelar sig ytor och intäkter på följande sätt (hyrorna inkluderar värmertillegg samt fastighetsskatteavgift för lokaler):

	Yta m2	Intäkt
Bostadsrätter	4 504	2 829 000
Hyresrätter	145	168 540
Lokaler	878	1 488 179

Byggnadernas sammanlagda yta enligt taxeringsbeskedet är 5 527 m2.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skanstorget 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A samt 6B. Skanstorget 4C innehåller lokalyta samt tvättstuga.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 1 r o k
34 st 2 r o k
22 st 3 r o k
2 st 4 r o k

Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Lokalnr	Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
1161	Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore
1180	Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
1121	Butik	244	2023-11-30	Ivra kurser AB
1144	Lager	110	Konvertering till kontor pågår, vakant	
1123	Förråd	31	2023-12-31	Skräddare Samuel
1178	Restaurang	53	2027-04-30	Benne Pasta
1179	Kontor	89	2024-01-31	BeTe Konsulttjänster AB
1177	Restaurang	55	2024-09-30	Meat the Greek
1119	Butik	37	2024-12-31	Rapid Fix
1158	Restaurang	141	2028-01-14	Burgersson
1181	Lager	45	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå
1182	Lager	20	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader förutom fyra lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal 1144, upp. Konvertering av lokalen påbörjades under hösten 2020 och skall omvandlas till kontorslokal. Planerat färdigställande under våren 2022. Planerat tillträde för ny hyresgäst 2022-08-01

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget tecknades 2011-01-01 för att garantera samtliga medlemmar fullgott skadeskydd. Medlemmarna ansvarar för eventuell självrisk.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens styrelse har en underhållsplan som årligen revideras. Underhållsplanen sträcker sig till år 2048. Underhållsplanen är upprättad i samverkan med HSB.

Konverteringen av en tidigare lagerlokal på Skanstorget 5B till kontor kommer att färdigställas under 2022. På grund av pandemin har renoveringsarbetet som inleddes hösten 2020 förskjutits och beräknas vara klart under våren 2022. Föreningen samarbetar med Colliers i sökandet efter ny hyresgäst och tillträde planeras till 20220801.

Avtalet med FF fastighetsservice och städ har sagts upp och föreningen letar efter ny leverantör.

I mars 2020 utfördes OVK-besiktning av samtliga lägenheter. OVK-besiktningen blev ej godkänd. Styrelsen har under året upphandlat en entreprenör för att åtgärda de brister som uppmärksammats. Under 2021 har åtgärder vidtagits och i dagsläget är 3 av 4 fastigheter godkända. På Skanstorget 5 har större åtgärder krävts i form av relining och ombyggnad av ventilationen. Stor del av arbetet är slutfört men ny OVK har ännu inte kunnat utföras.

I januari 2021 startade IVRA kurser sin verksamhet i lokalen på Skanstorget 5-6. Trots omfattande åtgärder i form av ljudisolering så har verksamheten stört boende i fastigheten. Styrelsen har inlett en process för att avsluta hyreskontraktet i förtid. Styrelsen gör bedömningen att detta kommer belasta föreningens resultat 2022. Vi ser ingen risk att det långsiktigt kommer belasta föreningens hyresintäkter, då det är en attraktiv lokal i ett attraktivt område.

Under 2021 har föreningen omförhandlat ett antal lokalkontrakt med höjd intäkt till föreningen.

Styrelsen har under året åter igen justerat upp hyresnivån på våra kvarvarande hyresrätter. Långsiktigt ser vi områdets ökande status som en möjlighet att fortsatt höja våra hyresintäkter.

Under året har upphandling avseende grundförstärkning av Skanstorget 5 och 6 genomförts. 4 företag har lämnat anbud. Kostnaden för genomförandet av grundförstärkning är väsentligt lägre än tidigare beräkningar. Enligt mätningar som visar mindre rörelser i fastigheterna samt efter rekommendation av externa konsulter avser styrelsen att starta ett genomförande av grundförstärkning under 2022.

Inga justeringar av avgifter har genomförts under räkenskapsåret och avgifterna uppgår i genomsnitt till 643 kr/m².

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB ekonomisk förvaltning
Värme	Göteborg Energi
El	Din El
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsskötsel	FF fastighetservice AB
Städning	FF fastighetservice AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB
Sopsug	Envac

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Underhåll, reparationer och investeringar

Under senaste åren har följande periodiskt/planerat underhåll, reparationer och investeringar gjorts.

Åtgärd	År	Underhåll /investering	Kommentar
Grundförstärkning	2022	Underhåll	Skanstorget 5A/6A
Målningsarbeten, återupptas	2022	Underhåll	Samtliga fastigheter
Relining ventilation	2021	Underhåll	Skanstorget 5A/5B
Målningsarbeten	2021	Underhåll	Samtliga fastigheter
Konvertering av lokal	2021	Investering	5B
Anpassning av lokal	2020	Underhåll	Ivra Kurser
OVK-besiktning	2020	Underhåll	Samtliga fastigheter
Byte av maskinpark tvättstuga	2019	Underhåll	Tvättmaskin + torkskåp
Fasadrenovering nedre fasad 5-6	2019	Underhåll	5A och 6A
Skadedjurssanering, råttor	2019	Underhåll	Källare och gårdar, ny entreprenör
Byggnation soprum	2019	Investering	Skanstorget 3
Fläkt installation	2018	Underhåll	4A/5A från Burgersson
Skadedjurssanering, råttor	2018	Underhåll	Källare och gårdar
Konvertering av lagerlokal till restaurang	2018	Investering	3A, Benne Pasta
Installation av wallpads	2018	Investering	Alla trappuppgångar
Konvertering av lagerlokal till kontorsyta	2017	Investering	3B, Bete Konsulttjänster
Renovering trapphus	2017	Underhåll / Investering	Inkl. byte av strömbrytare.
Installation av automatiska portöppnare	2016	Investering	Alla portiker samt 4A trapphus.
Byte fönster trapphus	2016	Underhåll	4A
Renovering hissar	2016	Underhåll / Investering	3A och 6A
Lagning av puts	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Fönsterrenovering	2016	Underhåll	Alla byggnader (ej lokaler)

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2021 genom poströstning. I stämman deltog 5 personer fysiskt och röstlängden fastställdes till 11 giltiga poströster och en ogiltig.

Föreningen hade vid årets början 99 medlemmar och vid årets slut 102. Tillkommande medlemmar under året har varit 31 och avgående 28.

Under året har 18 lägenheter överlåtits (jmf 2020: 11). Köpeskillingen var i genomsnitt 77 023 kr (jmf 2020: 72 811) kr per m². En ökning med 5,8 % sedan förra året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dag Eliasson	Ordförande
Erik Rodhe	Ledamot
Anna-Pia Eklöv	Ledamot
Christopher Wassberg	Ledamot
Rikard Adolfsson	Ledamot
Tobias Julin	Suppleant (flyttat)
Peter Granlund	Ledamot
Jakob Odin	Ledamot
Sofia Blidberg	Suppleant
Jonas Rutberg	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Under året har revisionen utförts av Susanne Andersson, BoRevision. Magnus Emilsson, BoRevision, har varit revisorssuppleant.

Valberedning har varit Madelene Rodhe och Christopher Wassberg valda av stämman.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 248	4 201	4 439	4 338	4 094
Resultat efter finansiella poster	-413	85	-122	535	-268
Balansomslutning	72079	73386	72757	77945	77086
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	643	643	677	677	677
Underhållsfond	1 535	1 175	629	524	0
Soliditet i %	68	68	68	64	64

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 126 293	0	0	40 126 293
Kapitaltillskott	4 662 506	0	0	4 662 506
Upplåtelseavgifter	9 105 448	0	0	9 105 448
Fond för yttre underhåll	1 175 006	0	359 885	1 534 891
S:a bundet eget kapital	55 069 253	0	359 885	55 429 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 603 542	84 643	-359 885	-5 878 784
Årets resultat	84 643	-84 643	-412 685	-412 685
S:a ansamlad vinst/förlust	-5 518 899	0	-772 570	-6 291 469
S:a eget kapital	49 550 354	0	-412 685	49 137 669

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 738 000 kr samt disposition ur med 378 115kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 878 784
Årets resultat	<u>-412 685</u>
	-6 291 469

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-6 291 469
---------------------	------------

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

FAKTA OM VÅRA FASTIGHETER

Samtliga fastigheter förvärvades år 2001. Värdeår för fastigheterna enligt taxeringen är 1979.

Fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät genom två värmecentraler belägna i Skanstorget 4A och 5B.

Byggnaderna är uppförda 1905, 1906, 1887 och 1907 och omfattar fyra byggnader samt ett gårdshus där bl.a. föreningens tvättstuga är inhytt.

ÖVRIG INFORMATION

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Annedal Sopsug Samfällighetsförening. Vi är delägare i två av samfällighetens tre anläggningar. I GA1 har vi ett andelstal om 3,13 och i GA8 har vi 0,68. Samfälligheten förvaltar hantering av hushållsavfall.

Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 248 310	4 200 615
Övriga rörelseintäkter	Not 2	51 666	337 478
Summa rörelseintäkter		4 299 976	4 538 093
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 568 865	-2 937 894
Underhållskostnader	Not 4	-378 115	-191 565
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 563	-203 936
Personalkostnader	Not 6	-180 569	-175 569
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 298 561	-844 625
Summa rörelsekostnader		-4 635 673	-4 353 588
Rörelseresultat		-335 697	184 505
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 053	35 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-138 430	-135 027
Vinst vid försäljning av värdepapper	Not 10	62 203	0
Summa finansiella poster		-64 174	-99 863
Resultat efter finansiella poster		-399 871	84 643
Skatt på årets resultat	Not 11	-12 814	0
Årets resultat		-412 685	84 643

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 13	66 052 714	65 630 150
Inventarier	Not 14	60 108	59 703
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 15	<u>1 478 021</u>	<u>464 208</u>
		67 590 843	66 154 061
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 16	<u>1 061 888</u>	<u>1 999 686</u>
		1 061 888	1 999 686
Summa anläggningstillgångar		68 652 731	68 153 747
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 17	1 231	6 047
Övriga fordringar	Not 18	2 134 383	1 835 541
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 19	<u>305 767</u>	<u>487 493</u>
		2 441 381	2 329 081
Kortfristiga placeringar	Not 20	984 725	1 942 114
Kassa och bank		0	961 073
Summa omsättningstillgångar		3 426 106	5 232 268
Summa tillgångar		72 078 837	73 386 015

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 894 247	53 894 247
Underhållsfond	1 534 891	1 175 006
	<u>55 429 138</u>	<u>55 069 253</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 878 784	-5 603 542
Årets resultat	-412 685	84 643
	<u>-6 291 469</u>	<u>-5 518 899</u>
Summa eget kapital	49 137 669	49 550 354
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 21 100 000	6 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	240 000	15 580 000
Leverantörsskulder	323 402	437 070
Skatteskulder	24 438	41 603
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 638 282	638 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 615 047	1 138 706
	<u>1 841 168</u>	<u>17 835 661</u>
Summa skulder	22 941 168	23 835 661
Summa Eget kapital och skulder	72 078 837	73 386 015

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Skanstorget är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2020 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,92%
Lokaler	3,30%
Ljusisolering	5,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 749 728	2 749 728
Hyror	1 400 982	1 325 255
Övriga intäkter	97 600	125 632
	4 248 310	4 200 615
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	51 666	337 478
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	226 842	240 569
Reparationer	423 595	720 988
El	143 632	100 547
Uppvärmning	726 667	585 926
Vatten	194 240	191 780
Sophämtning	291 324	271 832
Övriga avgifter	220 728	179 686
Förvaltningsarvoden	108 933	106 364
Övriga driftskostnader	232 904	540 202
	2 568 865	2 937 894
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	47 125	76 200
VVS	194 108	78 952
El och tele	15 634	0
Byggnad utvändigt	121 248	27 841
Utrustning	0	8 572
	378 115	191 565
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	200 592	198 552
Medlemsavgifter	144	0
Övriga externa kostnader	8 827	5 384
	209 563	203 936
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	137 400	133 600
Sociala kostnader	43 169	41 969
	180 569	175 569
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 282 866	829 293
Inventarier	15 695	15 332
	1 298 561	844 625
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	12 053	35 164
	12 053	35 164
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	137 626	132 794
Räntekostnader kortfristiga skulder	60	579
Övriga finansiella kostnader	744	1 654
	138 430	135 027
Not 10 Försäljning av värdepapper		
Vinst vid försäljning av värdepapper*	62 203	0
	62 203	0
*Försäljning Espiria SICAV 2021-09-09 - Försäljningskurs 139,23kr/st - antal sålda 7 182 st		
*Försäljning Espiria SICAV 2021-06-15 - Försäljningskurs 135,68 - antal sålda 2 st		
Not 11 Skatt på årets resultat		
Vinstskatt vid försäljning av värdepapper	12 814	0
Not 12 Årets resultat		
Redovisat resultat	-412 685	84 643
Avsättning till underhållsfond	-738 000	-738 000
Disposition ur underhållsfond	378 115	191 565
Resultat efter underhållspåverkan	-772 569	-461 792

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 13 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	62 500 617	62 530 617
Årets investeringar	1 705 430	-174 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 206 047	62 500 617
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 806 942	-12 977 649
Årets avskrivningar	-1 282 866	-829 293
Utgående avskrivningar	-15 089 808	-13 806 942
Bokfört värde byggnader	49 116 239	48 693 675
Ingående anskaffningsvärde	144 540	144 540
Årets utrangering	-144 540	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	144 540
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 540	-144 540
Årets utrangering	144 540	0
Utgående avskrivningar	0	-144 540
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	66 052 714	65 630 150
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	53 800 000	53 800 000
Byggnad - lokaler	6 566 000	6 566 000
	60 366 000	60 366 000
Mark - bostäder	92 200 000	92 200 000
Mark - lokaler	3 572 000	3 572 000
	95 772 000	95 772 000
Taxeringsvärde totalt	156 138 000	156 138 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000
Not 14 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	167 227	167 227
Årets investeringar	16 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 327	167 227
Ingående avskrivningar	-107 524	-92 192
Årets avskrivningar	-15 695	-15 332
Utgående avskrivningar	-123 219	-107 524
Bokfört värde	60 108	59 703
Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott		
Grundförstärkning (<i>Beräknad kostnad 3,3 mkr, klart september 2022</i>)	349 829	363 798
Ventilationsarbete (<i>Beräknad kostnad 1,4 mkr, klart juni 2022</i>)	1 128 192	100 140
Pågående nyanläggningar	1 478 021	464 208
Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Hjerta, Espiria SICAV	1 061 888	1 999 686
Marknadsvärde 2021-12-31: 1 154 955,01 kr	1 061 888	1 999 686
Not 17 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 231	6 047
	1 231	6 047
Not 18 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 841 385	1 762 446
Skattefordringar	12 978	26 393
Skattekonto	280 020	46 702
	2 134 383	1 835 541

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	305 767	287 119			
Upplupna intäkter	0	200 374			
	305 767	487 493			
Not 20 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Marginalen Bank	2021-09-25	2022-09-25	12 mån	1,20%	984 725
Fasträntepaceringar					984 725
					1 942 114
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758204394	0,65%	2024-05-22	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39788973612	0,91%	2025-05-21	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39798271416	0,50%	2023-03-15	9 340 000	240 000
				21 340 000	240 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					240 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					240 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 100 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 140 000
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				0	0
Mervärdesskatt				0	0
Övriga kortfristiga skulder				638 282	638 282
				638 282	638 282
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 789	5 396
Ovriga upplupna kostnader				219 214	814 717
Förutbetalda hyror och avgifter				386 044	318 593
				615 047	1 138 706

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anna-Pia Eklöv

Jakob Odin

Dag Eliasson

Erik Rodhe

Rikard Adolfsson

Peter Granlund

Christoffer Wassberg

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....

Susanne Andersson

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg, org.nr. 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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

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 föreningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAG ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:35:39



RIKARD ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 11:42:58



PETER GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 16:09:09



ANNA-PIA EKLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:22:36



CHRISTOPHER WASSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-24 kl. 08:48:54



JAKOB ODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 15:35:26



ERIK RODHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-04-22 kl. 09:29:33



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:14:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-04-25 kl. 15:17:42

