

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.

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 2005-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Simon Heywood	Ordförande	avgick nov 2022
Karl-Johan Leffler	Ordförande	
Thomas Jonsson	Ledamot	
Irène Karlbom Häll	Ledamot	
Olof Morichetto	Ledamot	
Lena Susanne Palm Persson	Ledamot	
Ragnar Andersson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Henrik Blom	Ordinarie Extern	KPMG
-------------	------------------	------

Valberedning

Nanna Sinclair

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Heden 31:5	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1923 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

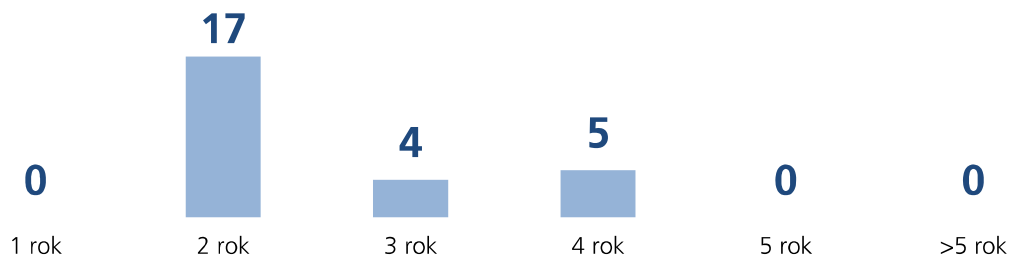
Värdeåret är 1947.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 005 m², varav 1 783 m² utgör boyta och 222 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lashface&Co	90 m ²	2026-02-28
Tonys coffeebar	30 m ²	2024-09-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Genomförde brandskyddsåtgärder, bla. lägenhetsdörrar, vindsdörrar mm	2022	enligt föreläggande
Grundförstärkning hela fastigheten	2022	
Mindre takreparation	2022	
Översyn värmesystem	2021	
Energideklaration upprättad	2021 - 2031	Finns hos Boverket.
Förberedande åtgärder för grundförstärkning	2021	
OVK-kontroll	2021	
Justering granitfundament framför uteplats	2020	
Omläggning asfalt innegård samt gatusida	2020	
Komplettering fogar stensockel	2020	
Byte betongkantstöd äldre	2020	
Underhållsarbete fjärrvärmecentral	2020	
Översyn brandskydd.	2020	
Byte av markliggande avlopp.	2020	
Grundundersökning träpålar	2019	Vidare undersökning i samband med markprojekt 2020.
Förbättringsarbete ventilation.	2019 - 2020	
Rostskyddsmålning balkar	2018	
Sedumtak på sophuset	2018	
Tvätt av fastighetens tak, sophustak samt renspolning av samtliga hängrännor	2018	
Målning av hissar A,B & C uppg	2018	
Målning av samtliga fönster och fönsterbleck	2018	
Målning brandmur	2018	
Installation snösmältningsanläggning	2018	
Målning smidesräcke	2018	
Byte äldre stuprör och dyligt	2018	
Målning Entréparti samt dörrar & fönster lokaler	2018	
Målning Sophus	2018	
Byte av termostater i samtliga utrymmen	2017	
Förbättrad ventilation tvättstugan	2017	
Renovering av Hissar i A samt C uppgång	2016 - 2017	
Förlängning av staket på innegården	2016	
Sanering av döda råttor samt bortforsling av organiskt material i källare/krypgrund	2016	
Renovering av trappa B-uppgång	2015 - 2016	
Staket mot granngården samt cykeltak	2015	
Brandvarnare uppsatta i samtliga trapphus	2015	

Rengöring av taket på sophuset	2015	
Balkongdörrs renovering i uppgång A och B	2014	
Byte av belysningsstyrning i uppgång C	2013	
Lagning av spricka i uppgång C	2013	
Målning av fönster till uthyrda lokaler.	2013	Även Port målad.
Markplansrenovering i garage nr 1	2013	
Byte till energiglasfönster i lokal 1 (PT Studion)	2013	
Kompletterat belysningskåpor i uppgång C	2013	
Stuprör samt hängrännor	2012	Ramböll har utvärderat och godkänt. Protokoll finns.
Renovering av soprum	2010	Soprum ombyggt och uppdaterat
Byggnation av balkonger	2010 - 2011	16 balkonger uppförda i uppgång B & C
Asfaltering av gårdsplanen	2010	
Staket mot granngården ska tas bort samt ersättas med ev buskar.	2010	Staket borttaget i samband med gårdsstädning
Målning av hustaket	2009	
Renovering av balkonger	2007	Mot gatan
Ommålning trapphus	2007 - 2009	
Rörstambyte	1991 - 1992	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Brandskyddsåtgärder	2021	fortsätter under 2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 Sverige AB
Städning & byte av mattor	Fix Cleaning Service AB
Sopsortering	Stena Recycling AB
Hisservice	Vinga Hiss AB
Snöröjning & renhållning	Göteborgs Stad
Parkerings tjänst	P-tjänst Sverige AB
Fastighetsskötsel	Veterankraft AB
Brandgasventilation	D+H Sverige AB
Elnät	Göteborg Energi Nät AB
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El	Göteborg Energi Din El AB

Föreningens ekonomi

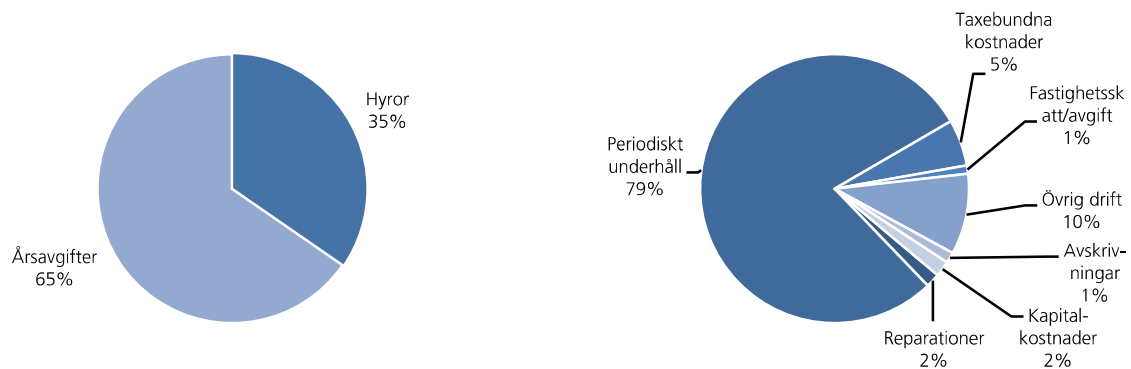
Föreningen arbetar aktivt med föreningens ekonomi, räntekostnader kommer att påverka föreningens ekonomi i takt med att lån läggs om.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	578 556	674 490
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 472 303	1 411 050
Finansiella intäkter	3 984	64
Minskning kortfristiga fordringar	8 220	23 174
Ökning av långfristiga skulder	6 900 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	181 125	0
	8 565 632	1 434 288
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 461 782	1 392 023
Finansiella kostnader	144 698	80 494
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 705
	7 606 480	1 530 222
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 537 708	578 556
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	959 152	-95 933

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grundförstärkning av hela fastigheten har genomförts, projektet löpte på bra och avslutades under 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	511	486	487
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 001	2 755	2 998	2 953
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 675	5 805	5 805	4 683
Elkostnad/m ² totalyta	18	12	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	126	99	92	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	40	42	35
Soliditet (%)	0	0	0	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 230	-161	-2 113	173
Nettoomsättning (tkr)	1 462	1 403	1 331	1 345

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 783 m² bostäder och 222 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	244 000	0	0	244 000
Upplåtelseavgifter	20 083 461	0	0	20 083 461
Fond för yttre underhåll	1 040 000	520 000	0	520 000
S:a bundet eget kapital	21 367 461	520 000	0	20 847 461
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-23 444 230	-520 000	-160 889	-22 763 341
Årets resultat	-6 229 679	-6 229 679	160 889	-160 889
S:a fritt eget kapital	-29 673 910	-6 749 679	0	-22 924 230
S:a eget kapital	-8 306 449	-6 229 679	0	-2 076 769

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 229 679
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 924 231
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 000
summa balanserat resultat	-29 673 910

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

1 040 000
-28 633 910

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	1 461 536	1 402 976
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 767	8 074
Summa rörelseintäkter		1 472 303	1 411 050

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-7 048 308	-1 189 823
Övriga externa kostnader	Not 5	-381 080	-202 200
Personalkostnader	Not 6	-32 395	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-99 486	-99 486
Summa rörelsekostnader		-7 561 269	-1 491 509

RÖRELSERESULTAT

-6 088 966 **-80 459**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 984	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 698	-80 494
Summa finansiella poster		-140 714	-80 430

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-6 229 679 **-160 889**

ÅRETS RESULTAT

-6 229 679 **-160 889**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	7 799 589	7 888 863
Inventarier	Not 9	6 808	17 021
Summa materiella anläggningstillgångar		7 806 397	7 905 884
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 806 397	7 905 884
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 455 129	578 929
Summa kortfristiga fordringar		1 455 129	578 929
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		74 732	0
Summa kassa och bank		74 732	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 529 861	578 929
SUMMA TILLGÅNGAR		9 336 258	8 484 813

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 327 461	20 327 461
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 040 000	520 000
Summa bundet eget kapital		21 367 461	20 847 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 444 230	-22 763 341
Årets resultat		-6 229 679	-160 889
Summa fritt eget kapital		-29 673 910	-22 924 230
SUMMA EGET KAPITAL		-8 306 449	-2 076 769
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 070 000	9 350 000
Summa långfristiga skulder		2 070 000	9 350 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 180 000	1 000 000
Leverantörsskulder		158 462	17 498
Skatteskulder		3 656	156
Övriga skulder		64 152	64 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	166 437	129 776
Summa kortfristiga skulder		15 572 707	1 211 582
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 336 258	8 484 813

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2022	2021
Byggnader	80 år	80 år
Inventarier	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	956 461	910 915
Hyresbortfall	-10 000	0
Hyror lokaler	370 098	330 642
Hyror parkering	69 987	59 635
Hyror garage	61 586	54 663
Hyror förråd	15 120	18 544
Hyresrabatt	-10 473	24 614
Överlåtelse/pantsättning	4 830	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 891	3 967
Öresutjämning	38	-3
	1 461 536	1 402 976

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 436	3 760
Övriga intäkter	6 331	4 314
	10 767	8 074

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	8 491	2 432
	Fastighetsskötsel beställning	18 257	0
	Städning entreprenad	59 396	63 697
	Hissbesiktning	8 475	6 323
	Myndighetstillsyn	0	7 325
	Gemensamma utrymmen	0	538
	Gård	1 221	1 460
	Serviceavtal	12 106	0
	Förbrukningsmateriel	5 490	9 311
	Brandskydd	70 632	375 299
		184 069	466 384
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 625	8 350
	Tvättstuga	1 262	5 216
	Entré/trapphus	12 375	22 363
	Lås	13 306	5 222
	VVS	11 511	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	45 262
	Ventilation	0	26 250
	Elinstallationer	5 091	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	499	0
	Hiss	31 533	26 493
	Fönster	17 981	0
	Mark/gård/utemiljö	23 244	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 625	11 168
		131 052	150 324
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 948 632	0
	Entré/trapphus	125 500	0
		6 074 132	0
	Taxebundna kostnader		
	El	35 309	23 841
	Värme	252 253	198 403
	Vatten	57 778	54 993
	Sophämtning/renhållning	82 270	76 138
		427 610	353 375
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 383	39 752
	Kabel-TV	108 738	105 164
		153 121	144 916
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 324	74 824
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 048 308	1 189 823

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	4 063
	Tele- och datakommunikation	0	215
	Juridiska åtgärder	0	5 708
	Hysesförluster	0	92
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	18 250
	Föreningskostnader	7 454	450
	Styrelseomkostnader	0	1 627
	Fritids- och trivselkostnader	427	2 485
	Förvaltningsarvode	49 788	48 272
	Administration	173 470	11 485
	Konsultarvode	120 691	76 552
	Föreningsavgifter	8 625	8 000
	OBS konto	0	25 000
		381 080	202 200

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	24 650	0
	Sociala kostnader	7 745	0
		32 395	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	89 274	89 274
	Inventarier	10 212	10 212
		99 486	99 486

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 886 245	8 886 245
	Utgående anskaffningsvärde	8 886 245	8 886 245
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-997 382	-908 108
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 274	-89 274
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 086 656	-997 382
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 799 589	7 888 863
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 996 800	1 996 800
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 034 000	20 587 000
	Taxeringsvärde mark	38 649 000	38 702 000
		60 683 000	59 289 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 800 000	55 600 000
	Lokaler	3 883 000	3 689 000
		60 683 000	59 289 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 152	175 152
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 152	175 152
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-158 131	-147 919
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 212	-10 212
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-168 343	-158 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	6 809	17 021
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Kundfordringar	-8 227	0
	Skattekonto	380	373
	Klientmedel hos SBC	409 002	354 511
	Räntekonto hos SBC	1 053 974	224 045
		1 455 129	578 929

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	520 000	868 462
	Reservering enligt stadgar	520 000	520 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Avsättning till fond 2008 redovisas efter stämmans beslut i bokslutet 2009	0	-868 462
	Vid årets slut	1 040 000	520 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,750 %	0	1 000 000	Avslutat
	Nordea	2,560 %	1 000 000	1 000 000	2023-01-15
	Nordea	0,680 %	8 350 000	8 350 000	2023-12-20
	Nordea	2,287 %	5 830 000	0	2023-04-03
	Nordea	1,800 %	2 070 000	0	2024-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		17 250 000	10 350 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 180 000	-1 000 000	
			2 070 000	9 350 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 250 000 kr.

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.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 350 000	10 350 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	24 650	0
	Sociala avgifter	7 745	0
	Ränta	51 301	13 920
	Avgifter och hyror	8 010	115 856
	Avgifter och hyror	74 731	0
		166 437	129 776

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbete med brandskyddsåtgärder fortgår.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Karl-Johan Leffler
Ordförande

Lena Susanne Palm Persson
Ledamot

Thomas Jonsson
Ledamot

Irène Karlbom Häll
Ledamot

Olof Morichetto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Henrik Blom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skånegatan 35 A-C, org. nr 769612-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skånegatan 35 A-C för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skånegatan 35 A-C för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Göteborg 2023-

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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