



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skutehagen 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skutehagen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24 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

Sören Svanlund	Ordförande
Simon Nyman	Sekreterare
Robin Svensson	Kassör
Håkan Berntsson	Ledamot
Jessica Fridstedt	Ledamot
Lina Gustin	Ledamot
Angelika Hammar	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Håkan Berntsson, Jessica Fridstedt, Lina Gustin, Angelika Hammar och Sören Svanlund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Fredrik Gröndal
Nina Gustafsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. Pga pandemirestriktionerna hölls stämman genom poströstning.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kärr 3:67	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via bergvärme - vattenburet system som servar komfortvärmen och tappvattnet..

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 11 småhus.

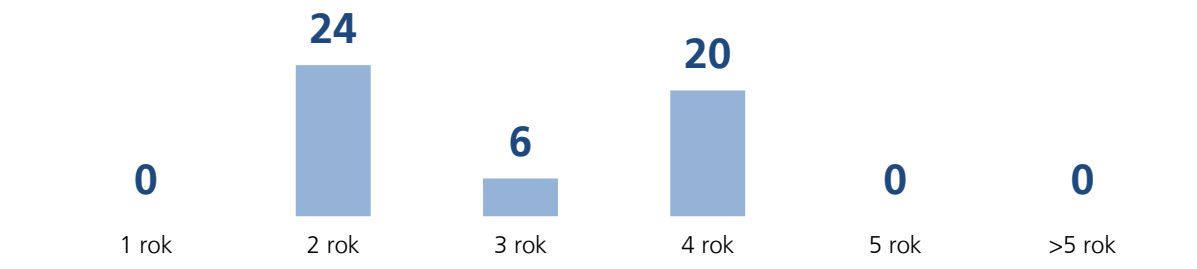
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 126 m², varav 4 126 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Göteborg Kärr 3:67

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av postboxar	2021	
Byte av vindskivor/ takutsprång enl. behov	2021	i samband med ommålning
Byte av fönsterkassetter	2021	efter behov
Byte av andra VV-beredaren i UC11	2021	
Byte av en VV-beredare i UC 33	2021	
Byte av expansionskärl i UC 11 och 32	2021	
Ommålning av samtliga fasader, takkupor och fönster	2021	
Injustering av golvvärme i lägenheter anslutna till UC33	2021	
Årlig service av värmecentraler	2020	löpande
Byte av en VV-beredare UC11	2020	
Byte av takfläktar	2019 - 2020	löpande vid behov
Uppdaterat lekplatsen enl nytt regelverk	2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsrör		när behov uppstår
Spolning av dagvattenbrunnar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC + Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Värme VVS	Energiförbättring Väst AB
Försäkring	Bostadsrätterna/S&P
Skadeturshantering	Anticimex
Bank	Handelsbanken
Revisor	Förenade Revisorer i Göteborg AB
Avfallshantering	Renova
Vatten	Göteborg Stad Kretslopp och vatten
Elnätsavtal	Göteborgs Energi AB
Fiber TV/Tele/Bredband	TeliaSonera AB
Vinterhållning	Letf AB
Hemsida och E-post	One.com
Avloppspumparna	Grundfos
Elhandelsavtal (vindkraft)	Jämtkraft AB
Maskiner tvättstugor	Podab

Föreningens ekonomi

För att underlätta för de boende valde styrelsen att genomföra hela målningssprojektet under en och samma säsong. Detta innebär en större belastning på likviditeten för 2021 än vad som tidigare budgeterats. Sittande styrelse beslutade därför att utöka föreningens lån med 2 MSEK från den 1/9 2021. Styrelsen beslutade även att höja årsavgiften för 2022 med 3% för att säkerställa en långsiktigt sund och stabil ekonomi i föreningen.

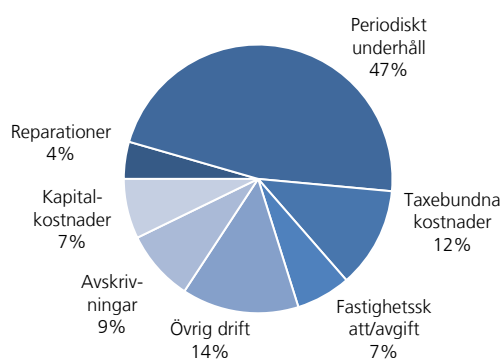
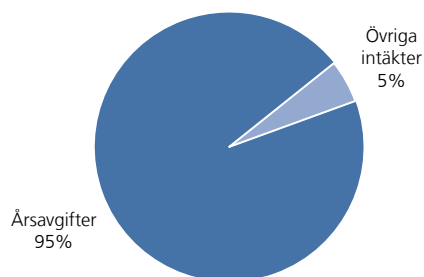
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 476 346	1 467 071
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 663 588	3 604 050
Finansiella intäkter	424	16
Ökning av långfristiga skulder	1 643 840	0
Ökning av kortfristiga skulder	58 553	97 181
	5 366 405	3 701 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 452 133	2 063 848
Finansiella kostnader	465 831	470 556
Ökning av kortfristiga fordringar	3 304	14 717
Minskning av långfristiga skulder	0	142 851
	5 921 268	2 691 972
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 921 483	2 476 346
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-554 863	1 009 274

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 har området fått en välbehövlig ommålning av samtliga fasader, fönster och takkupor. I samband med detta har även flertalet vindskivor bytts. I några huslängor har även råspont och takpapp behövt repareras. I ett 20-tal lägenheter har en eller flera fönsterkassetter bytts ut. Dessutom har vi utfört diverse förbättrande åtgärder i samtliga tre värmecentraler samt vissa lägenheter i anslutning till dessa. Två städdagar, vår och höst, har genomförts i april och oktober med sedvanligt god uppslutning från medlemmarna. Däremellan har två mindre fixardagar, främst inriktade på ogrärensning, genomförts i juni och augusti.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	842	825	796	786
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 011	8 612	8 647	8 492
Elkostnad/m ² totalyta	135	96	122	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	36	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	114	115	137
Soliditet (%)	32	37	36	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 808	516	-111	-914
Nettoomsättning (tkr)	3 663	3 604	3 481	3 442

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 126 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 100 352	0	0	22 100 352
Fond för yttre underhåll	2 929 245	913 879	-71 690	2 087 056
S:a bundet eget kapital	25 029 597	913 879	-71 690	24 187 408
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 026 757	-913 879	587 727	-3 700 605
Årets resultat	-2 807 577	-2 807 577	-516 037	516 037
S:a ansamlad förlust	-6 834 334	-3 721 456	71 690	-3 184 568
S:a eget kapital	18 195 263	-2 807 577	0	21 002 840

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 807 577
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 112 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-913 879
summa balanserat resultat	-6 834 334

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

2 929 245
-3 905 089

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 663 388	3 603 900
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	150
Summa rörelseintäkter		3 663 588	3 604 050

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-4 991 087	-1 632 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-316 483	-286 347
Personalkostnader	Not 6	-144 562	-144 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 625	-553 625
Summa rörelsekostnader		-6 005 757	-2 617 473

RÖRELSERESULTAT

-2 342 169 **986 577**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		424	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-465 831	-470 556
Summa finansiella poster		-465 407	-470 540

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-2 807 577 **516 037**

ÅRETS RESULTAT

-2 807 577 **516 037**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	54 077 775	54 631 400
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 077 775	54 631 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 077 775	54 631 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 964 430	2 515 989
Summa kortfristiga fordringar		1 964 430	2 515 989
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		90	90
Summa kassa och bank		90	90
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 964 520	2 516 079
SUMMA TILLGÅNGAR		56 042 295	57 147 479

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 100 352	22 100 352
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 929 245	2 087 056
Summa bundet eget kapital		25 029 597	24 187 408
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-4 026 757	-3 700 605
Årets resultat		-2 807 577	516 037
Summa ansamlad förlust		-6 834 334	-3 184 568
SUMMA EGET KAPITAL		18 195 263	21 002 840
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 037 144	26 492 640
Summa långfristiga skulder		26 037 144	26 492 640
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 140 296	9 040 960
Leverantörsskulder		178 827	131 511
Skatteskulder		32 345	23 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	458 420	455 933
Summa kortfristiga skulder		11 809 888	9 651 999
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 042 295	57 147 479

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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 473 933	3 405 813
Bredbandsintäkter	183 000	198 000
Elintäkter	6 400	0
Öresutjämning	55	87
	3 663 388	3 603 900

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	200	150
	200	150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 250	1 800
	Snöröjning/sandning	45 626	15 750
	Sophantering	5 300	6 794
	Gård	12 746	3 283
	Serviceavtal	105 255	112 643
	Förbrukningsmateriel	4 765	14 493
	Brandskydd	0	7 425
	Fordon	4 139	404
		179 080	162 591
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	550	0
	Tvättstuga	18 960	9 819
	Sophantering/återvinning	0	1 100
	Entré/trapphus	0	741
	Lås	0	5 077
	VVS	252 840	4 076
	Värmeanläggning/undercentral	9 191	0
	Ventilation	0	7 256
	Elinstallationer	2 188	11 073
	Bredband	3 500	0
		287 229	39 142
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	89 876	0
	VVS	0	71 690
	Värmeanläggning	11 250	0
	Fasad	2 939 635	0
		3 040 761	71 690
	Taxebundna kostnader		
	El	557 529	394 635
	Vatten	134 865	148 991
	Sophämtning/renhållning	78 192	70 397
	Grovsopor	15 250	22 098
		785 836	636 121
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	87 733	106 867
	Bredband	184 248	199 078
		271 981	305 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	426 200	417 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 991 087	1 632 939

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	4 064	4 288
	Tele- och datakommunikation	6 883	5 023
	Juridiska åtgärder	8 594	52 062
	Inkassering avgift/hyra	519	450
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	24 375
	Föreningskostnader	450	1 500
	Fritids- och trivselkostnader	3 730	2 779
	Studieverksamhet	0	1 563
	Förvaltningsarvode	124 148	121 536
	Administration	1 680	4 208
	Konsultarvode	136 039	62 624
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	5 940
		316 483	286 347
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	110 000
	Sociala kostnader	34 562	34 562
		144 562	144 562
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	536 958	536 958
	Förbättringar	16 667	16 667
		553 625	553 625

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 565 480	61 565 480
	Utgående anskaffningsvärde	61 565 480	61 565 480
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 934 080	-6 380 455
	Årets avskrivningar enligt plan	-553 625	-553 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 487 705	-6 934 080
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 077 775	54 631 400
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 530 885	7 530 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 326 000	38 536 000
	Taxeringsvärde mark	45 950 000	29 300 000
		91 276 000	67 836 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 276 000	67 836 000
		91 276 000	67 836 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 274	46 274
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 274	46 274
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 274	-46 274
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 274	-46 274
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	43 037	30 827
	Klientmedel hos SBC	871 033	2 476 256
	Fordringar kreditfakturor	0	8 906
	Räntekonto hos SBC	1 050 360	0
		1 964 430	2 515 989

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 087 056	1 854 569
	Reservering enligt stadgar	913 879	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-71 690	-392 513
	Vid årets slut	2 929 245	2 087 056

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,420 %	11 140 296	11 229 336	2022-09-30
	Handelsbanken	1,210 %	9 129 000	9 129 000	2023-09-30
	Handelsbanken	1,230 %	6 134 304	6 134 304	2024-09-30
	Handelsbanken	0,870 %	2 000 000	0	2025-09-30
	Handelsbanken	0,870 %	8 773 840	9 040 960	2025-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		37 177 440	35 533 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 140 296	-9 040 960	
			26 037 144	26 492 640	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 396 640 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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 127 000	39 127 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	115 500	110 000
	Sociala avgifter	36 294	34 562
	Avgifter och hyror	306 626	311 371
		458 420	455 933

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen har tillsatt en arbetsgrupp som utreder de tekniska, juridiska och finansiella förutsättningarna för utrusta föreningens parkeringsplatser med laddstolpar för elbil. Ambitionen är att presentera ett förslaget för medlemmarna senast till stämman 2022.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Sören Svanlund
Ordförande

Simon Nyman
Sekreterare

Robin Svensson
Kassör

Håkan Berntsson
Ledamot

Jessica Fridstedt
Ledamot

Lina Gustin
Ledamot

Angelika Hammar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skutehagen 1
Org.nr. 769605-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skutehagen 1 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

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 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 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, förfälskning, 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 Skutehagen 1 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den

2022

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 577 000	3 473 933	3 473 000
Bredbandsintäkter	183 000	183 000	183 000
Elintäkter	0	6 400	0
Öresutjämning	0	55	0
Övriga intäkter	0	200	0
	3 760 000	3 663 588	3 656 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-4 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	-1 250	0
Snöröjning/sandning	-36 000	-45 626	-35 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-2 000
Sophantering	-5 000	-5 300	0
Gård	-5 000	-12 746	-4 000
Serviceavtal	-118 000	-105 255	-96 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-4 765	-4 000
Brandskydd	-8 000	0	0
Fordon	0	-4 139	-10 000
	-208 000	-179 080	-155 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-260 000	0	-187 000
Gemensamma utrymmen	0	-550	0
Tvättstuga	0	-18 960	0
VVS	0	-252 840	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 191	0
Elinstallationer	0	-2 188	0
Bredband	0	-3 500	0
	-260 000	-287 229	-187 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-163 000	0	-1 250 000
Gemensamma utrymmen	0	-89 876	0
Värmeanläggning	0	-11 250	-45 000
Fasad	0	-2 939 635	0
Fönster	0	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	0	-10 000
	-163 000	-3 040 761	-1 405 000
Taxebundna kostnader			
El	-450 000	-557 529	-412 000
Vatten	-162 000	-134 865	-156 000
Sophämtning/renhållning	-82 880	-78 192	-79 000
Grovsopor	-23 000	-15 250	-25 000
	-717 880	-785 836	-672 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-90 000	-87 733	-107 000
Bredband	-185 000	-184 248	-183 000
	-275 000	-271 981	-290 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-430 000	-426 200	-403 000
	-430 000	-426 200	-403 000

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-4 064	-2 000
Tele- och datakommunikation	-6 000	-6 883	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-8 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-519	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 375	-26 000
Föreningskostnader	-2 000	-450	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-3 730	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-128 000	-124 148	-147 000
Administration	-5 000	-1 680	-6 000
Konsultarvode	0	-136 039	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 000	-6 000
	-183 000	-316 483	-196 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-110 000	-110 000	-110 000
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-34 562	-35 000
	-145 000	-144 562	-146 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-537 000	-536 958	-537 000
Förbättringar	-17 000	-16 667	-17 000
	-554 000	-553 625	-554 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 935 880	-6 005 757	-4 008 000
RÖRELSERESULTAT	824 120	-2 342 169	-352 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	360	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	64	0
Låneräntor	-440 000	-465 722	-477 000
Övriga räntekostnader	0	-109	0
	-440 000	-465 407	-477 000
RESULTAT	384 120	-2 807 577	-829 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se