



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 Skutehagen 1

Styrelsen får härmed avge 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 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

Nina Gustavsson	Ordförande
Simon Nyman	Sekreterare
Jessica Fridstedt	Kassör
Maria Andersson	Ledamot
Håkan Berntsson	Ledamot
Rebecca Dyermark	Ledamot
Sören Svanlund	Ledamot

Per Erik Gillmert Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert Ordinarie Extern Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Emelie Larsson
Anthony Peiris

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2022-02-26. Extra stämma med anledning av beslut om installation av laddboxar.

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

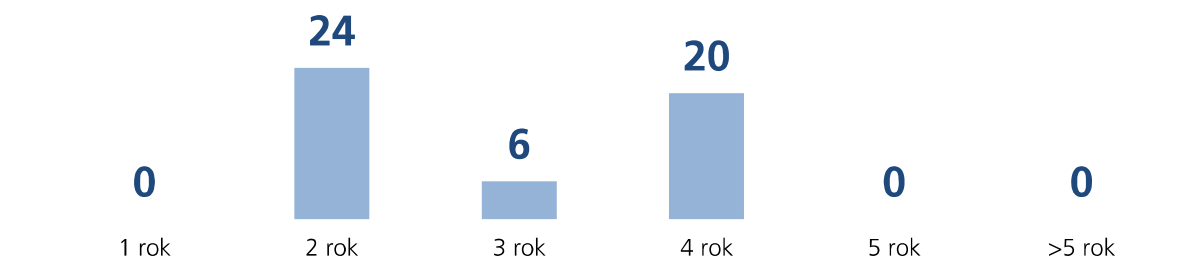
Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 11 småhus.
Värdeåret är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Göteborg Kärr 3:67

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av dagvattenbrunnar	2022	
Byte av fönsterkassetter	2021	efter behov
Byte av postboxar	2021	
Byte av en VV-beredare i UC 33	2021	
Byte av expansionskärl i UC 11 och 32	2021	
Byte av andra VV-beredaren i UC11	2021	
Byte av vindskivor/ takutsprång enl. behov	2021	i samband med ommålning
Injustering av golvvärme i lägenheter anslutna till UC33	2021	
Ommålning av samtliga fasader, takkupor och fönster	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
Ny kompressor till LVP	2023	

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
Skadedjurshantering	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

Nuvarande styrelse lägger stor vikt vid att säkra en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen och hålla fastighetsunderhållet på en långsiktigt sund nivå. Årsbudgeten för 2023 är upprättad i samråd med SBC:s ekonomer som känner föreningen väl.

Med anledning av den rådande ökande inflationen, samt omförhandling av föreningens största lån, beslutade föreningen att höja årsavgiften för 2023 med 12 %. Detta för att säkerställa en långsiktig, sund och stabil ekonomi i föreningen.

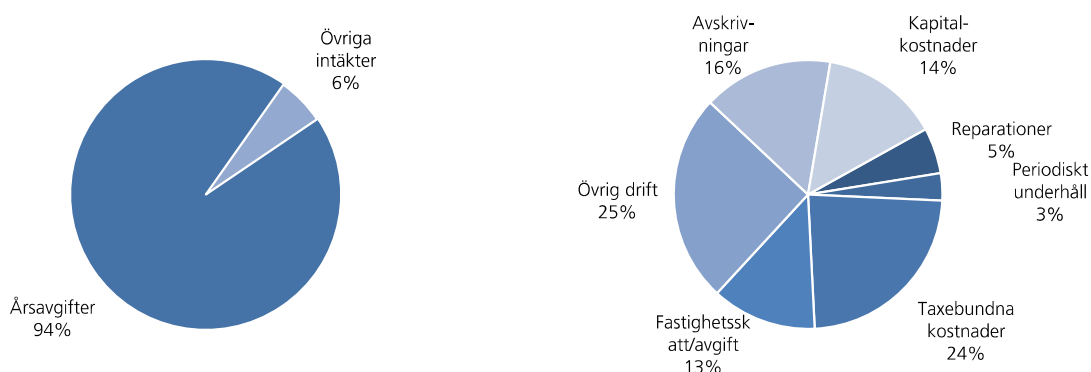
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 921 483	2 476 346
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 797 453	3 663 588
Finansiella intäkter	4 830	424
Ökning av långfristiga skulder	0	1 643 840
Ökning av kortfristiga skulder	87 986	58 553
	3 890 269	5 366 405
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 468 930	5 452 133
Finansiella kostnader	503 559	465 831
Ökning av materiella anläggningstillgångar	435 672	0
Ökning av kortfristiga fordringar	148 935	3 304
Minskning av långfristiga skulder	356 160	0
	3 913 256	5 921 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 898 495	1 921 483
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-22 988	-554 863

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen installerat elladdboxar på samtliga av medlemsparkeringarna.

Två städdagar har genomförts, vår (april) och höststädning (september), med sedvanligt god uppslutning av medlemmar. Däremellan har det varit en mindre fixardag, främst inriktad på ogräsrensning, genomfördes i juni.

Dessutom har vi utfört diverse förbättrande åtgärder i samtliga tre värmecentraler samt vissa lägenheter i anslutning till dessa.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	867	842	825	796
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 924	9 011	8 612	8 647
Elkostnad/m ² totalyta	145	135	96	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	33	36	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	122	113	114	115
Soliditet (%)	33	32	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	276	-2 808	516	-111
Nettoomsättning (tkr)	3 797	3 663	3 604	3 481

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	913 879	913 879	-2 929 245	2 929 245
S:a bundet eget kapital	23 014 231	913 879	-2 929 245	25 029 597
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 818 968	-913 879	121 668	-4 026 757
Årets resultat	276 169	276 169	2 807 577	-2 807 577
S:a fritt eget kapital	-4 542 799	-637 710	2 929 245	-6 834 334
S:a eget kapital	18 471 432	276 169	0	18 195 263

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	276 169
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 905 089
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-913 879</u>
summa balanserat resultat	-4 542 799

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

113 621
-4 429 178

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 797 153	3 663 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	200
Summa rörelseintäkter		3 797 453	3 663 588
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 055 156	-4 991 087
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 220	-316 483
Personalkostnader	Not 6	-144 554	-144 562
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 625	-553 625
Summa rörelsekostnader		-3 022 555	-6 005 757
RÖRELSERESULTAT		774 898	-2 342 169
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 830	424
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 559	-465 831
Summa finansiella poster		-498 729	-465 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		276 169	-2 807 577
ÅRETS RESULTAT		276 169	-2 807 577

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 53 959 822	54 077 775
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	53 959 822	54 077 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 959 822	54 077 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	22 656	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 053 867	1 964 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 13 854	0
Summa kortfristiga fordringar	2 090 377	1 964 430
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	90	90
Summa kassa och bank	90	90
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 090 467	1 964 520
SUMMA TILLGÅNGAR	56 050 290	56 042 295

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 100 352	22 100 352
Fond för yttre underhåll	Not 12	913 879	2 929 245
Summa bundet eget kapital		23 014 231	25 029 597
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 818 968	-4 026 757
Årets resultat		276 169	-2 807 577
Summa fritt eget kapital		-4 542 799	-6 834 334
SUMMA EGET KAPITAL		18 471 432	18 195 263
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	27 336 120	26 037 144
Summa långfristiga skulder		27 336 120	26 037 144
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 485 160	11 140 296
Leverantörsskulder		186 096	178 827
Skatteskulder		41 914	32 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	529 568	458 420
Summa kortfristiga skulder		10 242 738	11 809 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 050 290	56 042 295

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 578 141	3 473 933
Bredbandsintäkter	183 000	183 000
Elintäkter	7 200	6 400
Elintäkter laddstolpe moms	13 854	0
Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
Öresutjämning	-15	55
	3 797 153	3 663 388

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	300	200
	300	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	7 391	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 250
	Snöröjning/sandning	48 871	45 626
	Gemensamma utrymmen	856	0
	Sophantering	0	5 300
	Gård	4 075	12 746
	Serviceavtal	116 093	105 255
	Förbrukningsmateriel	10 408	4 765
	Brandskydd	1 188	0
	Fordon	6 000	4 139
		194 881	179 080
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	49 265	0
	Gemensamma utrymmen	0	550
	Tvättstuga	8 345	18 960
	Lås	9 824	0
	VVS	78 350	252 840
	Värmeanläggning/undercentral	11 250	9 191
	Ventilation	16 972	0
	Elinstallationer	21 712	2 188
	Bredband	0	3 500
		195 718	287 229
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	89 876
	Värmeanläggning	0	11 250
	Fasad	0	2 939 635
	Fönster	113 621	0
		113 621	3 040 761
	Taxebundna kostnader		
	El	596 496	557 529
	Vatten	129 794	134 865
	Sophämtning/renhållning	83 669	78 192
	Grovsopor	20 583	15 250
		830 542	785 836
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 874	87 733
	Bredband	182 820	184 248
		276 694	271 981
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	443 700	426 200
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 055 156	4 991 087

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	4 064
	Tele- och datakommunikation	7 794	6 883
	Juridiska åtgärder	0	8 594
	Inkassering avgift/hyra	0	519
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	24 375
	Föreningskostnader	13 142	450
	Fritids- och trivselkostnader	2 322	3 730
	Förvaltningsarvode	128 599	124 148
	Administration	21 452	1 680
	Konsultarvode	62 633	136 039
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		269 220	316 483
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	110 000
	Sociala kostnader	34 554	34 562
		144 554	144 562
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	536 958	536 958
	Förbättringar	16 667	16 667
		553 625	553 625

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 565 480	61 565 480
	Nyanskaffningar	435 672	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 001 152	61 565 480
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 487 705	-6 934 080
	Årets avskrivningar enligt plan	-553 625	-553 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 041 329	-7 487 705
	Planenligt restvärde vid årets slut	53 959 822	54 077 775
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 530 885	7 530 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 326 000	45 326 000
	Taxeringsvärde mark	45 950 000	45 950 000
		91 276 000	91 276 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	91 276 000	91 276 000
		91 276 000	91 276 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 544	43 037
	Momsavräkning	108 918	0
	Klientmedel hos SBC	843 677	871 033
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 360
		2 053 867	1 964 430
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Elintäkter laddstolpe moms	13 854	0
		13 854	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 929 245	2 087 056
	Reservering enligt stadgar	913 879	913 879
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 929 245	-71 690
	Vid årets slut	913 879	2 929 245

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	3,930 %	10 784 136	11 140 296	2026-09-30
	Handelsbanken	0,870 %	8 773 840	8 773 840	2025-09-30
	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	2 000 000	2025-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		36 821 280	37 177 440	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 485 160	-11 140 296	
			27 336 120	26 037 144	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 040 480 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 127 000	39 127 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	128 700	115 500
	Sociala avgifter	40 437	36 294
	Avgifter och hyror	360 431	306 626
		529 568	458 420

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Styrelsen tog ett beslut om att byta kompressor till vår luftvärmepump i UC32, detta kommer att genomföras i början av 2023.
	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 / 2023

Nina Gustavsson
Ordförande

Simon Nyman
Sekreterare

Jessica Fridstedt
Kassör

Maria Andersson
Ledamot

Håkan Berntsson
Ledamot

Rebecca Dyvermark
Ledamot

Sören Svanlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skutehagen 1

Org.nr. 769605-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skutehagen 1 för år 2022.

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 2022 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skutehagen 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 007 000	3 578 141	3 577 000
Bredbandsintäkter	183 000	183 000	183 000
Elintäkter	0	7 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	13 854	0
Överlåtelse/pantsättning	0	14 973	0
Öresutjämning	0	-15	0
Övriga intäkter	72 000	300	0
	4 262 000	3 797 453	3 760 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	-7 391	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-51 000	-48 871	-36 000
Gemensamma utrymmen	0	-856	-1 000
Sopphantering	-6 000	0	-5 000
Gård	-15 000	-4 075	-5 000
Serviceavtal	-116 000	-116 093	-118 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-10 408	-15 000
Brandskydd	0	-1 188	-8 000
Fordon	0	-6 000	0
	-196 000	-194 881	-208 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-185 000	-49 265	-260 000
Tvättstuga	0	-8 345	0
Lås	0	-9 824	0
VVS	0	-78 350	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-11 250	0
Ventilation	0	-16 972	0
Elinstallationer	0	-21 712	0
	-185 000	-195 718	-260 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-163 000
Fönster	0	-113 621	0
	0	-113 621	-163 000
Taxebundna kostnader			
El	-540 000	-596 496	-450 000
Vatten	-149 000	-129 794	-162 000
Sophämtning/renhållning	-87 000	-83 669	-82 880
Grovsopor	-17 000	-20 583	-23 000
	-793 000	-830 542	-717 880
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-97 000	-93 874	-90 000
Bredband	-185 000	-182 820	-185 000
	-282 000	-276 694	-275 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-435 000	-443 700	-430 000
	-435 000	-443 700	-430 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-5 000	-2 188	-5 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-7 794	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-27 000	-25 000	-26 000
Föreningskostnader	-1 000	-13 142	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-2 322	-3 000
Studieverksamhet	0	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-137 000	-128 599	-128 000
Administration	-4 000	-21 452	-5 000
Konsultarvode	0	-62 633	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 000
	-192 000	-269 220	-183 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-110 000	-110 000	-110 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-34 554	-35 000
	-145 000	-144 554	-145 000
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	-2 782 000	-3 022 555	-2 935 880
RÖRELSERESULTAT	1 480 000	774 898	824 120
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	55	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	47	0
Låneräntor	-771 000	-503 559	-440 000
	-771 000	-498 729	-440 000
RESULTAT	709 000	276 169	384 120

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