



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skåpplandsgatan 13-17



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 bostadsrättsföreningen. 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.

Utän 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-13 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

Niclas Nilsson	Ordförande
Niklas Wester	Kassör
Ellen Kristina Bergbom	Ledamot
Lars Jerker Olof Hamrén	Ledamot
Ebba Nora Sofia Hellqvist	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Håkan Kjellström	Ordinarie Extern	Adact Revisorer och Konsulter
------------------	------------------	-------------------------------

Valberedning

Marie Baier
Kristina Jungbark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 122:2	2012	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 1960 och består av 1 flerbostadshus.

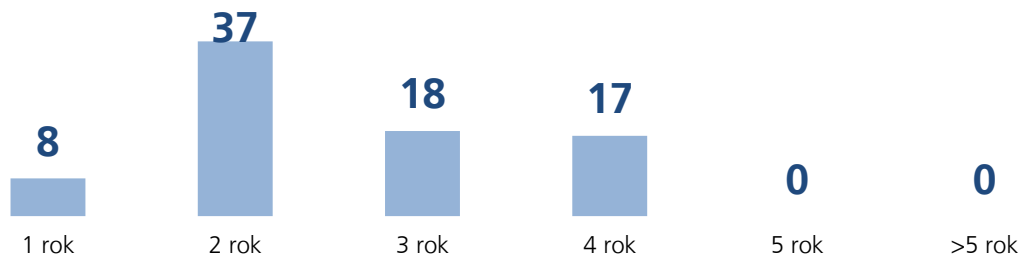
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 242 m², varav 5 242 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 75 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykel- och barnvagnsförråd

Övernattninglägenhet

Vind- och källarförråd

Styrelserum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfogning tegelfasad och takbeläggning	2020	Start mars 2020
Renovering källare	2020	Start januari 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte rökluckor	2021	Preliminär tid
Renovering barnvagnsrum	2021	Preliminär tid
Renovering tvättstuga	2021	Preliminär tid
Nya elledningar	2025	Preliminär tid
Hissbyte (helrenovering)	2026	Preliminär tid

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativt och tekniskt	SBC
Sopsug	Envac
Hisservice	Otis
Brandskydd	Anticimex

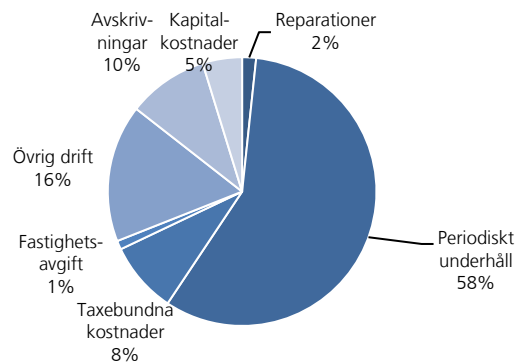
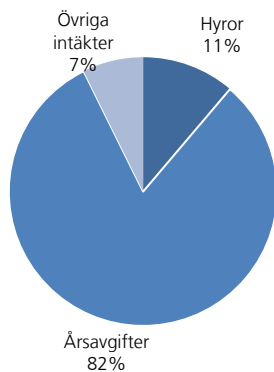
Föreningens ekonomi

Föreningen har god ekonomi med bra kassaflöde och stor kassa. Under 2020 har två av föreningens sju hyresrätter ombildats till bostadsrätter, vilket har genererat i stabila intäkter. Dessa medel har nyttjats till att betala stora delar av underhållet. Föreningen har villkorsändrat ett lån vilket gjort en stor förändring på räntekostnaderna. Under 2021 kommer ytterligare två lån villkorsändrats.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 811 839	4 414 084
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 008 633	3 944 889
Finansiella intäkter	20 713	22 912
Minskning långa fordringar	71 600	143 200
Medlemsinsatser	5 610 000	4 320 000
Ökning av kortfristiga skulder	7 231	0
	9 718 177	8 431 001
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	9 346 533	2 949 390
Finansiella kostnader	517 342	565 694
Ökning av kortfristiga fordringar	1 725	157 373
Minskning av långfristiga skulder	105 000	3 304 524
Minskning av kortfristiga skulder	0	56 265
	9 970 600	7 033 246
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 559 416	5 811 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-252 423	1 397 755

*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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen utfört underhåll av tegelfasad och tak, ett stort och omfattande projekt. Källaren har renoverats med ommålning av väggar och golv. Tillsammans med SBC har vi utfört dessa arbeten samt mindre underhåll och akuta åtgärder som skett under året. Styrelsen ser positivt på samarbetet vi haft med SBC teknisk- och ekonomiska förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 75 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 102 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	661	697	671	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 120	806	966	1 041
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 223	6 246	6 823	6 846
Elkostnad/m ² totalyta	17	19	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	110	94	100	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	29	22	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	99	108	129	137
Soliditet (%)	72	73	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 891	-604	-440	-589
Nettoomsättning (tkr)	3 869	3 916	3 980	3 979

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 242 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	66 578 000	1 633 000	0	64 945 000
Upplåtelseavgifter	19 328 071	3 977 000	0	15 351 071
Fond för yttre underhåll	2 572 923	258 000	-333 589	2 648 512
S:a bundet eget kapital	88 478 994	5 868 000	-333 589	82 944 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 282 294	-258 000	-270 720	-4 753 574
Årets resultat	-6 891 554	-6 891 554	604 308	-604 308
S:a ansamlad förlust	-12 173 848	-7 149 554	333 588	-5 357 883
S:a eget kapital	76 305 146	-1 281 554	-1	77 586 700

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 891 554
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 024 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-258 000</u>
summa balanserat resultat	-12 173 847

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>2 572 923</u>
-9 600 924

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 868 837	3 916 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139 796	28 436
Summa rörelseintäkter		4 008 633	3 944 889
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 435 483	-2 065 783
Övriga externa kostnader	Not 5	-800 923	-776 214
Personalkostnader	Not 6	-109 461	-106 741
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 025	-1 057 025
Summa rörelsekostnader		-10 402 892	-4 005 762
		-6 394 259	-60 873
RÖRELSERESULTAT			
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 713	22 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 342	-565 694
Summa finansiella poster		-496 629	-542 782
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 890 888	-603 655
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-666	-653
		-666	-653
ÅRETS RESULTAT		-6 891 554	-604 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	98 529 730	99 586 755
Summa materiella anläggningstillgångar	98 529 730	99 586 755
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	429 600	501 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	429 600	501 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	98 959 330	100 087 955
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 447 433	5 722 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	56 295	136 227
Summa kortfristiga fordringar	5 503 848	5 858 472
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	750 000	750 000
	750 000	750 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	222 323	118 397
Summa kassa och bank	222 323	118 397
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 476 171	6 726 869
SUMMA TILLGÅNGAR	105 435 501	106 814 824

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 906 071	80 296 071
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 572 923	2 648 512
Summa bundet eget kapital		88 478 994	82 944 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 282 294	-4 753 574
Årets resultat		-6 891 554	-604 308
Summa fritt eget kapital		-12 173 848	-5 357 883
SUMMA EGET KAPITAL		76 305 146	77 586 700
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 501 250	18 263 774
Summa långfristiga skulder		16 501 250	18 263 774
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 762 524	10 105 000
Leverantörsskulder		263 447	253 469
Skatteskulder		225 799	218 441
Övriga skulder		1 721	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	375 614	387 440
Summa kortfristiga skulder		12 629 105	10 964 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 435 501	106 814 824

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	3 267 041	3 164 746
Hyror bostäder	337 191	483 634
Hyror parkering moms	6 410	0
Hyror parkering	105 034	112 201
Bredbandsintäkter	133 825	129 315
Avgift andrahandsuthyrning	5 537	3 307
Gästlägenhet	13 800	23 250
Öresutjämning	-2	0
	3 868 837	3 916 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Fakturerade kostnader	10 342	17 158
Återbäring försäkringsbolag	0	7 719
Övriga intäkter	129 454	3 559
	139 796	28 436

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	7 396
	Fastighetskötsel beställning	43 987	25 152
	Fastighetskötsel gård beställning	33 189	19 470
	Snöröjning/sandning	1 813	14 405
	OVK Obl. Ventilationskontroll	28 125	0
	Hissbesiktning	3 570	3 480
	Myndighetstillsyn	0	17 450
	Gemensamma utrymmen	0	2 084
	Sophantering	5 674	5 487
	Gård	5 625	1 393
	Serviceavtal	21 476	31 339
	Förbrukningsmateriel	9 598	16 777
	Störningsjour och larm	2 794	1 250
	Brandskydd	9 510	33 605
		165 361	179 288
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	8 978	0
	Tvättstuga	5 653	2 225
	Sophantering/återvinning	1 004	971
	Källare	0	31 148
	Entré/trapphus	3 710	6 715
	Lås	42 405	19 095
	VVS	20 734	43 685
	Värmeanläggning/undercentral	13 253	0
	Ventilation	7 508	18 145
	Elinstallationer	8 871	32 292
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	28 012	38 658
	Hiss	37 498	20 001
	Fönster	0	30 045
	Skador/klotter/skadegörelse	4 668	0
		182 294	242 980
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	0	196 875
	Tvättstuga	196 386	0
	Källare	518 500	0
	Installationer	65 851	0
	VVS	0	136 714
	Ventilation	24 080	0
	Fasad	5 497 533	0
		6 302 350	333 589
	Taxebundna kostnader		
	El	86 770	98 168
	Värme	575 768	493 129
	Vatten	154 522	150 738
	Sophämtning/renhållning	115 089	94 691
	Grovsopor	5 023	0
		937 172	836 726
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 887	84 581
	Tomträttsavgäld	420 488	108 800
	Kabel-TV	226 611	168 262
	Bredband	0	1 428
		733 986	363 071
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 320	110 129
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 435 483	2 065 783

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 289	3 051
	Tele- och datakommunikation	2 447	7 639
	Juridiska åtgärder	6 875	36 094
	Inkassering avgift/hyra	450	1 700
	Hysesförluster	2	120
	Övriga förluster	0	1 061
	Revisionsarvode extern revisor	18 413	21 538
	Föreningskostnader	10 225	11 912
	Styrelseomkostnader	2 454	3 659
	Fritids- och trivselkostnader	246	0
	Studieverksamhet	5 000	0
	Förvaltningsarvode	387 213	380 114
	Administration	22 279	14 921
	Korttidsinventarier	0	3 990
	Konsultarvode	341 030	290 415
		800 923	776 214

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 139	86 700
	Sociala kostnader	21 322	20 040
		109 461	106 741

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 052 085	1 052 085
	Förbättringar	4 940	4 940
		1 057 025	1 057 025

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	105 702 511	105 702 511	
	Utgående anskaffningsvärde	105 702 511	105 702 511	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 115 756	-5 058 731	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 057 025	-1 057 025	
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 172 781	-6 115 756	
	Planenligt restvärde vid årets slut	98 529 730	99 586 755	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000	
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000	
		86 000 000	86 000 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	86 000 000	86 000 000	
		86 000 000	86 000 000	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31	
	Skattekonto	110 340	28 803	
	Klientmedel hos SBC	5 337 093	5 693 442	
		5 447 433	5 722 245	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31	
	Kabel-TV	56 295	56 250	
	Ränta	0	0	
	Ränta	0	79 977	
		56 295	136 227	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken Räntefond	0	750 000	796 270
		750 000	796 270	750 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 648 512	2 680 797
	Reservering enligt stadgar	258 000	258 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-333 589	-290 285
	Vid årets slut	2 572 923	2 648 512

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	2,740 %	6 501 250	6 606 250	2024-01-30
	Handelsbanken	1,900 %	5 000 000	5 000 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,900 %	6 762 524	6 762 524	2021-07-30
	Handelsbanken	0,610 %	10 000 000	10 000 000	2023-07-30
	Summa skulder till kreditinstitut		28 263 774	28 368 774	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 762 524	-10 105 000	
			16 501 250	18 263 774	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 733 774 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	46 913 000	46 913 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	77 104	92 417
	Avgifter och hyror	298 510	295 023
		375 614	387 440

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 3 2021



Niclas Nilsson
Ordförande



Niklas Wester
Kassör



Ellen Kristina Bergbom
Ledamot



Lars Jerker Olof Hamrén
Ledamot



Ebba Nora Sofia Hellqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2021



Håkan Kjellström
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skäpplandsgatan 13-17
Org.nr. 769625-6721

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisions sed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 11 mars 2021


Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 298 000	3 267 041	3 174 000
Hyror bostäder	330 000	337 191	476 000
Hyror parkering moms	11 000	6 410	0
Hyror parkering	104 000	105 034	113 000
Bredbandsintäkter	135 000	133 825	129 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 537	0
Gästlägenhet	0	13 800	0
Öresutjämning	0	-2	0
Fakturerade kostnader	0	10 342	0
Övriga intäkter	0	129 454	0
	3 878 000	4 008 633	3 892 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-20 000	-43 987	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	-33 189	0
Snöröjning/sandning	-10 000	-1 813	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-28 125	-100 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 570	-4 000
Myndighetstillsyn	0	0	-20 000
Bevakning	0	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-2 000
Soppantering	-6 000	-5 674	-5 500
Gård	-9 000	-5 625	-5 000
Serviceavtal	-33 000	-21 476	-25 000
Förbrukningsmateriel	-11 000	-9 598	-8 000
Störningsjour och larm	-5 000	-2 794	-1 250
Brandskydd	-15 000	-9 510	-11 000
	-123 000	-165 361	-251 750
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-274 000	0	-245 000
Hyseslägenheter	0	-8 978	0
Tvättstuga	0	-5 653	0
Soppantering/återvinning	0	-1 004	0
Entré/trapphus	0	-3 710	0
Lås	0	-42 405	0
VVS	0	-20 734	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-13 253	0
Ventilation	0	-7 508	0
Elinstallationer	0	-8 871	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-28 012	0
Hiss	0	-37 498	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-4 668	0
	-274 000	-182 294	-245 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-300 000	0	0
Tvättstuga	0	-196 386	0
Källare	0	-518 500	-400 000
Installationer	0	-65 851	0
Ventilation	0	-24 080	0
Fasad	0	-5 497 533	-2 000 000
	-300 000	-6 302 350	-2 400 000

Taxebundna kostnader			
El	-103 000	-86 770	-89 000
Värme	-420 000	-575 768	-547 000
Vatten	-151 000	-154 522	-116 000
Sophämtning/renhållning	-99 000	-115 089	-105 000
Grovsopor	0	-5 023	-27 000
	-773 000	-937 172	-884 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-88 000	-86 887	-81 000
Tomträttsavgäld	-607 500	-420 488	-607 500
Kabel-TV	-176 000	-226 611	-117 000
Bredband	-2 000	0	-1 428
	-873 500	-733 986	-806 928
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-111 000	-114 320	-110 231
	-111 000	-114 320	-110 231
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 289	-3 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-2 447	-3 000
Juridiska åtgärder	0	-6 875	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-18 413	-21 500
Föreningskostnader	-12 000	-10 225	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-2 454	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-246	-1 000
Studieverksamhet	0	-5 000	0
Förvaltningsarvode	-400 000	-387 213	-375 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-7 000
Administration	-22 000	-22 279	-25 000
Konsultarvode	0	-341 030	0
	-473 000	-800 923	-440 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-87 000	-88 139	-87 000
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-21 322	-20 000
	-108 000	-109 461	-107 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 053 000	-1 052 085	-1 053 000
Förbättringar	-5 000	-4 940	-5 000
	-1 058 000	-1 057 025	-1 058 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 093 500	-10 402 892	-6 303 409
RÖRELSERESULTAT	-215 500	-6 394 259	-2 411 409
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Övriga ränteintäkter	0	20 713	0
Låneräntor	-370 000	-515 857	-611 000
Räntekostnader skattekonto	0	-972	0
Övriga räntekostnader	0	-513	0
	-370 000	-496 629	-611 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-585 500	-6 890 888	-3 022 409
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	-666	0
	0	-666	0
RESULTAT	-585 500	-6 891 554	-3 022 409

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se