



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 Skintebodalen

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 2022 och 2062.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skintebo samfällighetsförening (SSF). Föreningens andel är 29,587 procent. Samfälligheten förvaltar all mark, samlingslokaler, garagehus samt uteförråd för våra medlemmar.

Styrelsen

Frank Sensbery Bune	Ordförande	
Knut Fredriksson	Ledamot	Avgår, ingen omvald.
Samir Lundberg Ben Sassi	Ledamot	På omval
Emelie Modig Johansson	Ledamot	
Angelo Sanderson	Ledamot	
Emil Fuchs	Suppleant	
Josef Löfberg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Knut Fredriksson och Samir Lundberg Ben Sassi.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson

Ordinarie extern

KPMG AB

Valberedning

Emma Berg
Rolf Carlsson
Johannes Nilsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1:79	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

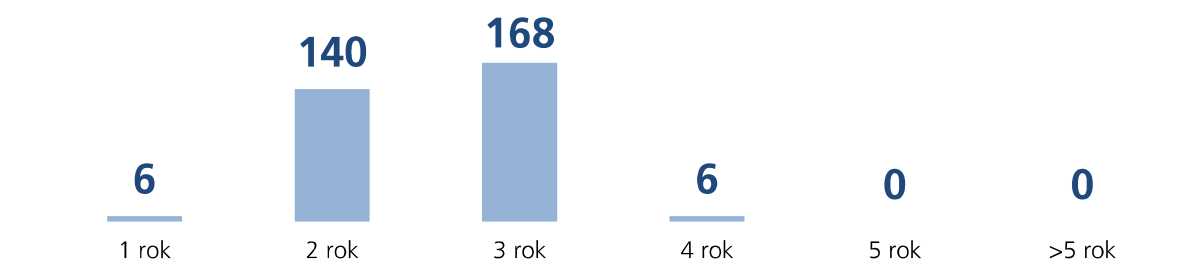
Fastigheterna bebyggdes 1974 - 1976 och består av 47 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 502 m², varav 23 502 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 320 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym
Gemensamhetslokal

Gästrum
Gästrum

Kommentar

Via Skintebo Samfällighetsförening
2 st. större via Skintebo
Samfällighetsförening samt en
mindre via respektive
"delsamfällighet" (8 st)
P1 - ägs av Brf
P3 - ägs av Brf

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2062.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Snörasskydd	2021	Montering på tak
Tvättstuga P6	2020	Renovering
Tvättstuga P4 gavel	2020	Renovering
Tvättstuga P4 långsida	2020	Renovering
Tvättstuga P7	2020	Renovering
Rondering alla lägenheter	2020	Smörjning av fönster, dörrar samt kontroll av ballofixer mm
Betongelement	2020	Loftgångar, grundelement
Tvättstuga P2	2019	Renovering
Tvättstuga P5	2019	Renovering
Nybyggt gästrum	2018	P3 Nyhagen
Panel & Stolpbyte;	2018	Hela området klart
Tvättstuga P1	2018	Renoverad
Fastighetsexp	2018	Renovering
Nytt låssystem	2018	Nytt system Godkänt av förs.bolag
Panel & stolpbyte	2017	Furuslätten, Ångslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
Tvättstuga P3	2017	Renoverad
Målning fasad	2017 - 2019	Avslutad
Postfack	2017	
Postboxar	2017 - 2018	Slutfördes under första kvartalet 2018
Ventilationsrengöring	2016	Samtliga lgh och lokaler
ITUX;	2016	Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
Ventilationssystem	2016	Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum, Fastighetsexpedition
Omläggning plattor	2016	
Spolning avloppsstammar	2016	Samtliga lgh och lokaler
Betongelement	2016 - 2017	Loftgångar
Markarbeten efter takomläggning;	2016	Ångslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
Omläggning plattor;	2016	Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ångslyckan
Tvättstuga P8	2016	Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Gästrum	2016	Renovering dusch
OVK	2015	
PCB Sanering (fogar)	2015 - 2016	
Omläggning plattor;	2015	Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
Omläggning av tak	2014 - 2016	
Montering hängrännor entrétak	2014 - 2015	
Nytt ventilationssystem	2008 - 2012	Löpande
Renovering av fasad	2008 - 2012	Panelbyte, Tilläggsisolering, Målning
Byta radiatorer	2008 - 2009	Separat projekt, löpande
Nya entrédörrar	2008 - 2012	Löpande
Fönsterbyten	2008 - 2012	Separat projekt, löpande
Cykelrum	2008 - 2009	Ombyggnad
Rörstambyte	2007	Löpande vid behov
Elstambyte	2007	Löpande vid behov
VVS projekt	2007 - 2012	Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
EL	2007 - 2008	Jordfelsbrytare & Personskydd mm.
Tätning	2007 - 2012	Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lampor - ytterbelysning	2020 - 2022	Byte till ledlampor
Målning av fasader	2024-2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (Internet för Fastighetsexpeditionen)
Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
VVS	Brandbergs Rör
Bygg	ServiceBygg i Väst
El	Hellners El
Bostadsrätterna	Bostadsrätterna
Fiber - Öppet nät	iTux
Docuware	Skrivare/Kopiator
Office 365	Telia
Ventilation	ISAB
Fukt, Mögel	OCAB
Lås	Låsspecialisten
Fastighetsskötsel, städ	Kuststäd AB
Bygg	Wasa Bygg

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 15 % kvinnor och 85 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

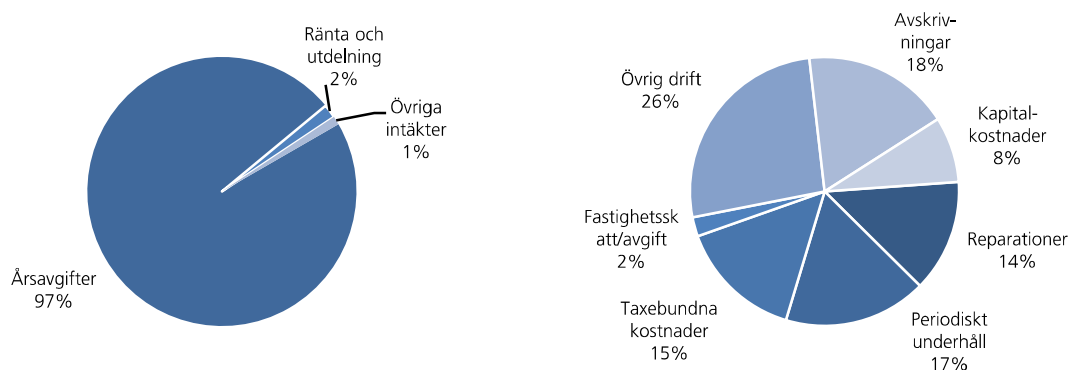
Föreningen har en god och solid ekonomi trots räntehöjningar på våra lån. Målet är att hålla kostnader lågt, men samtidigt våga inventera.

Men en hållbar underhållsplan har vi en bra målbild av våra kostnader och hur framtiden ser ut ekonomisk. Målsättningen är att minimera höjning av en kommande avgift så mycket som möjligt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 575 265	5 243 936
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 677 251	19 617 362
Finansiella intäkter	328 344	446
Minskning kortfristiga fordringar	5 762 629	0
	25 768 225	19 617 809
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	15 221 998	10 511 152
Finansiella kostnader	1 626 937	1 521 060
Ökning av kortfristiga fordringar	0	184 472
Minskning av långfristiga skulder	2 590 216	2 815 827
Minskning av kortfristiga skulder	79 757	253 968
	19 518 908	15 286 479
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 824 581	9 575 265
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 249 317	4 331 329

*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 1 519 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

Föreningen har satsat på grundisolering av fönster anmälda lägenheter från medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 320 st
Överlåtelse under året: 43 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 427
Tillkommande medlemmar: 61
Avgående medlemmar: 74
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 414

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	829	829	829	829
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 056	6 166	6 286	6 420
Elkostnad/m ² totalyta	65	78	80	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	43	38	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	65	82	92
Soliditet (%)	12	12	10	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-486	3 623	4 081	3 343
Nettoomsättning (tkr)	19 648	19 576	19 557	19 565

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 502 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	3 437 625	0	0	3 437 625
Fond för yttre underhåll	9 666 182	1 434 000	-491 284	8 723 466
S:a bundet eget kapital	13 103 807	1 434 000	-491 284	12 161 091
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 689 748	-1 434 000	4 114 624	4 009 124
Årets resultat	-486 143	-486 143	-3 623 340	3 623 340
S:a fritt eget kapital	6 203 605	-1 920 143	491 284	7 632 464
S:a eget kapital	19 307 412	-486 143	0	19 793 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-486 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 123 748
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 434 000
summa balanserat resultat	6 203 605

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

3 534 531
9 738 136

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2022	2021
Nettoomsättning	Not 2	19 647 744	19 575 938
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 508	41 424
Summa rörelseintäkter		19 677 251	19 617 362

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-13 363 518	-8 793 535
Övriga externa kostnader	Not 5	-699 198	-665 094
Personalkostnader	Not 6	-1 159 283	-1 052 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 642 803	-3 962 257
Summa rörelsekostnader		-18 864 801	-14 473 409

RÖRELSERESULTAT

812 450 **5 143 954**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		328 344	446
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 626 937	-1 521 060
Summa finansiella poster		-1 298 593	-1 520 614

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-486 143 **3 623 340**

ÅRETS RESULTAT

-486 143 **3 623 340**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,17	147 329 375	150 922 615
Maskiner	Not 9	87 778	105 334
Inventarier	Not 10	32 008	64 016
Summa materiella anläggningstillgångar		147 449 161	151 091 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		147 449 161	151 091 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		95 653	4 670
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 165 058	7 446 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	1 311 735	1 078 944
Summa kortfristiga fordringar		8 572 446	8 529 882
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 13	269	6 000 000
		269	6 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		8 792 973	2 349 118
Summa kassa och bank		8 792 973	2 349 118
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		17 365 687	16 879 000
SUMMA TILLGÅNGAR		164 814 848	167 970 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll	Not 14	9 666 182	8 723 466
Summa bundet eget kapital		13 103 807	12 161 091
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		6 689 748	4 009 124
Årets resultat		-486 143	3 623 340
Summa ansamlad förlust		6 203 605	7 632 464
SUMMA EGET KAPITAL		19 307 412	19 793 555
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	55 415	40 784
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	43 225 769	67 050 912
Summa långfristiga skulder		43 281 184	67 091 696
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	99 041 210	77 820 915
Leverantörsskulder		770 130	858 805
Skatteskulder		44 835	0
Övriga skulder		176 117	171 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 193 960	2 234 732
Summa kortfristiga skulder		102 226 252	81 085 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 814 848	167 970 964

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	30-70 år	30-70 år
Fönster, dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	20-70 år	20-70 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50-70 år	50-70 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	50-70 år	50-70 år
Utemiljö	70 år	70 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	19 471 790	19 477 214
Överlåtelse/pantsättning	87 665	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 943	9 335
Gästlägenhet	80 336	89 400
Öresutjämning	11	-11
	19 647 744	19 575 938

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	27 893	25 497
	Övriga intäkter	1 615	15 927
		29 508	41 424
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 550
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 381
	Snöröjning/sandning	21 939	52 253
	Städning entreprenad	447 205	339 296
	Städning enligt beställning	38 318	55 676
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	130 000
	Myndighetstillsyn	11 535	83 125
	Gemensamma utrymmen	22 762	16 188
	Gård	15 138	5 377
	Serviceavtal	22 604	41 617
	Förbrukningsmateriel	122 149	82 098
	Störningsjour och larm	11 813	0
	Brandskydd	0	7 181
	Fordon	19 999	26 941
		733 462	844 682
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	555 587	213 387
	Hyreslägenheter	0	1 800
	Brf Lägenheter	665 404	68 457
	Gemensamma utrymmen	0	2 345
	Tvättstuga	28 498	31 799
	Vind	0	1 472
	Entré/trapphus	0	2 363
	Lås	17 241	46 533
	VVS	115 723	652 206
	Ventilation	13 766	53 174
	Elinstallationer	215 220	50 022
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 500	0
	Bredband	4 519	6 916
	Tak	39 960	42 571
	Fönster	8 304	0
	Mark/gård/utemiljö	43 655	24 571
	Vattenskada	1 054 414	276 007
		2 773 791	1 473 622

Forts.Not 4

Periodiskt underhåll		
Byggnad	81 000	0
Gemensamma utrymmen	0	7 000
VVS	0	218 064
Värmeanläggning	0	20 969
Ventilation	480 000	0
Elinstallationer	110 688	59 063
Tak	0	118 750
Fasad	2 703 284	0
Fönster	159 559	0
Balkonger/altaner	0	67 438
	3 534 531	491 284
Taxebundna kostnader		
El	1 532 552	1 830 711
Vatten	1 511 798	1 018 327
Sophämtning/renhållning	0	462 350
	3 044 350	3 311 388
Övriga driftkostnader		
Försäkring	276 985	254 920
Markhyra/vägavgift/avgäld	18 348	472 290
Samfällighetsavgift	2 496 552	1 556 012
Kabel-TV	0	58
Bredband	6 604	1 434
	2 798 489	2 284 714
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	478 895	387 845
TOTALT DRIFTKOSTNADER	13 363 518	8 793 535

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Kreditupplysning	18 341	15 316
Medlemsinformation	0	8 066
Tele- och datakommunikation	47 508	54 920
Juridiska åtgärder	0	18 220
Inkassering avgift/hyra	13 732	3 394
Hysesförluster	0	0
Revisionsarvode extern revisor	36 750	35 000
Föreningskostnader	31 816	19 534
Styrelseomkostnader	3 518	0
Fritids- och trivselkostnader	2 512	804
Förvaltningsarvode	287 105	280 964
Administration	164 524	48 208
Konsultarvode	80 045	160 552
Tidningar facklitteratur	1 537	1 537
Föreningsavgifter	0	6 950
Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 810	11 630
	699 198	665 094

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	290 000	244 167
	Löner	467 134	434 040
	Sociala kostnader	239 795	196 348
	Uttagskatt	155 585	150 529
	Övriga personalkostnader	6 769	27 439
		1 159 283	1 052 523
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	365 327	365 327
	Yttertak K3	697 489	697 489
	Fasader/balkonger K3	1 292 779	1 292 779
	Fönster/dörrar och portar K3	45 980	45 980
	Stomkomplettering förening K3	665 217	935 272
	Stomkomplettering medlem K3	150 480	150 480
	Stamledningar VA K3	50 160	50 160
	Värmesystem K3	113 250	113 250
	Luftbehandlingssystem K3	173 088	173 088
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	3 718	3 718
	Utemiljö allmänt K3	35 753	35 753
	Maskiner	17 556	39 101
	Inventarier	32 008	59 861
		3 642 803	3 962 257

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	199 385 841	194 323 323
	Nyanskaffningar	0	5 401 097
	Utrangering	0	-338 579
	Utgående anskaffningsvärde	199 385 841	199 385 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-48 463 226	-44 938 510
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 593 240	-3 863 295
	Utrangering	0	338 579
	Utgående avskrivning enligt plan	-52 056 465	-48 463 223
	Planenligt restvärde vid årets slut	147 329 375	150 922 615
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 407 000	4 407 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	275 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark	203 000 000	209 000 000
		478 000 000	467 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	478 000 000	467 000 000
		478 000 000	467 000 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	175 556	1 237 729
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-1 062 173
	Utgående anskaffningsvärde	175 556	175 556
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 223	-1 093 295
	Årets avskrivningar enligt plan	-17 555	-39 101
	Utrangering/försäljning	0	1 062 173
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-87 778	-70 223
	Redovisat restvärde vid årets slut	87 779	105 333

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	160 040	700 202
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	-540 162
	Utgående anskaffningsvärde	160 040	160 040
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 024	-576 324
	Årets avskrivningar enligt plan	-32 008	-59 861
	Utrangering/försäljning	0	540 162
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 032	-96 023
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 008	64 017
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	50 979	194 268
	Skattefordran	71 151	25 853
	Klientmedel hos SBC	5 976 881	6 175 845
	Inkasso	11 319	0
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 302
		7 165 058	7 446 268
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	273 156	254 189
	Samfällighetsavgift	686 819	611 168
	Vatten	350 000	200 000
	Markhyra/väggavgift/avgäld	1 760	13 587
		1 311 735	1 078 944
Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
	Nord Fondkommission AB	269	6 000 000
		269	6 000 000
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	8 723 466	7 770 476
	Reservering enligt stadgar	1 434 000	1 401 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-491 284	-448 010
	Vid årets slut	9 666 182	8 723 466

Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2022-12-31	2021-12-31
	Beviljad kredit	0,450 %	3 000 000	3 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,930 %	55 415	40 784

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Nordea	2,988 %	16 985 000	18 505 000	2023-12-21
	Nordea	0,301 %	0	2 662 500	2022-02-10
	Nordea	2,994 %	11 775 000	11 775 000	2023-06-30
	Nordea	0,710 %	20 500 000	21 100 000	2023-05-17
	Swedbank	0,600 %	6 545 456	6 787 880	2024-09-25
	Swedbank	2,050 %	6 545 456	6 787 880	2026-09-25
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	0,850 %	0	10 000 000	2022-01-25
	Swedbank	1,470 %	13 760 000	13 760 000	2023-11-24
	Nordea	2,999 %	15 536 362	15 536 362	2023-12-22
	Nordea	0,297 %	0	7 957 205	2022-03-25
	Nordea	0,850 %	0	10 000 000	2022-01-25
	Nordea	0,370 %	20 000 000	0	2023-01-25
	Nordea	1,610 %	10 619 705	0	2024-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		142 266 979	144 871 827	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-99 041 210	-77 820 915	
			43 225 769	67 050 912	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 129 242 739 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 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 940 800	174 940 800

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	190 178	421 025
	Extern revisor	40 000	40 000
	Arvoden	11 500	0
	Ränta	252 419	159 228
	Avgifter och hyror	1 645 242	1 577 026
	Semesterlöneskuld	47 490	37 453
	Samfällighetsavgift	7 131	0
		2 193 960	2 234 732

Not 19 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har satsat på grundisolering av fönster anmälda lägenheter från medlemmar.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Frank Sensbery Bune
Ordförande

Knut Fredriksson
Ledamot

Samir Lundberg Ben Sassi
Ledamot

Emelie Modig Johansson
Ledamot

Angelo Sanderson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SKINTEBODALENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING, org. nr 757203-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SKINTEBODALENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisorssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för SKINTEBODALENS BOSTADSRÄTTSFÖRENING för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

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

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

Göteborg den 2023-06-20

KPMG AB

DocuSigned by:

7D0D4A72285C498...
Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se