



Välkommen till årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1.79	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Länsförsäkringar AB.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974-1976 och består av 47 flerbostadshus

Värdeåret är 1976

Föreningen har 320 bostadsrätter om totalt 23 502 kvm. Byggnadernas totalyta är 23502 kvm.

Styrelsens sammansättning

Frank Sensbery Bune	Ordförande
Henrik Lindenhag	Förvaltare
Samir Lundberg Ben Sassi	Styrelseledamot
Angelo Sanderson	Styrelseledamot
Caroline Lundell	Styrelseledamot
David Gustav Filip Kanter	Styrelseledamot

Valberedning

Rolf Carlsson
Emma Berg
Johannes Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Två i förening av ledamötena.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-13. Beslut om ny fiberleverantör till föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2063. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning Ängslyckan fasader+ loftgång
Byte av 2 varmvattenberedare Backängen + Nyhagen
Isolering lägenheter 170 st
Förbättringar VVS installationer
- 2022** ● Energideklaration upprättad
Anticimex förebyggande insatser möss
Underhållsspolning samtliga 320 lägenheter
Målning fasader Humlekärret
Fågelskydd monterat Sösbacken 48 entré
Isolering lägenheter 60 st
Byte av 4 varmvattenberedare
Byte stolpar snickeriförbättringar
Tvätt av räcken
- 2021** ● Snörasskydd - Montering på tak
Isolering lägenheter 60 st
Samtliga elmätare bytta 47 byggnader
Målning fasader Nyhagen 45 46 47
Byte till LED ljuskällor på samtliga byggnader
Tvätt samtliga entrétak
Bytt stolpar och överliggare
Obligatorisk ventilationskontroll utfört OVK Lägenheter+ 9 st tvättstugor (samtliga)
Ronderingsbesiktning Ballofixer, ventilation smörjning av fönster

- 2021** ● Byte av 8 varmvattenberedare
- 2020** ● Tvättstuga P4 långsida - Renovering
Tvättstuga P4 gavel - Renovering
Tvättstuga P6 - Renovering
Tvättstuga P7 - Renovering
Betongelement - Loftgångar, grundelement
Rondering alla lägenheter - Smörjning av fönster, dörrar samt kontroll av ballofixer mm
- 2019** ● Tvättstuga P2 - Renovering
Tvättstuga P5 - Renovering
- 2018** ● Tvättstuga P1 - Renoverad
Fastighetsexp - Renovering
Nybyggt gästrum - P3 Nyhagen
Nytt låssystem - Nytt system Godkänt av förs.bolag
Panel & Stolpbyte; - Hela området klart
- 2017-2019** ● Målning fasad - Avslutad
- 2017-2018** ● Postboxar - Slutfördes under första kvartalet 2018
- 2017** ● Postfack
Tvättstuga P3 - Renoverad
Panel & stolpbyte - Furu slätten, Ängslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
- 2016-2017** ● Betongelement - Loftgångar
- 2016** ● Spolning avloppsstammar - Samtliga lgh och lokaler
Ventilationssystem - Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum,
Fastighetsexpedition
Omläggning plattor
Ventilationsrengöring - Samtliga lgh och lokaler
ITUX; - Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
Tvättstuga P8 - Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Gästrum - Renovering dusch
Omläggning plattor; - Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Markarbeten efter takomläggning; - Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
- 2015-2016** ● PCB Sanering (fogar)
- 2015** ● OVK
Omläggning plattor; - Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
- 2014-2016** ● Omläggning av tak
- 2014-2015** ● Montering hängrännor entrétak

- 2008-2012** ● Renovering av fasad - Panelbyte, tilläggsisolering, målning
Nytt ventilations system - Löpande
Fönsterbyten - Separat projekt, löpande
Nya entredörrar - Löpande
- 2008-2009** ● Byta radiatorer - Separat projekt, löpande
Cykelrum - Ombyggnad
- 2007-2012** ● Tätning - Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart
VVS projekt - Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
- 2007-2008** ● EL - Jordfelsbrytare & Personskydd mm
- 2007** ● Elstambyte - Löpande vid behov
Rörstambyte - Löpande vid behov

Planerade underhåll

- 2024** ● Lagning betongskador
Målning Holmbacken 1 2 3 4 5 fasader. Klyfteråsen 61 62
Snickeriförbättringar
Byten av 4 st elpatroner
Byte av 2 st varmvattenberedare
Byte av internetleverantör
Brandsäkerhet
Isoleringsförbättringar
El-säkerhet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Skintebo Samfällighetsförening, med en andel på 29.587%.

Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar all mark, samlingslokaler, garagehus, sophantering, vattentillkoppling, samt uteförråd för våra medlemmar..

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen arbetar enligt tre grundläggande principer för att säkerställa både medlemmarnas komfort och föreningens långsiktiga hållbarhet.

Optimal isolering för alla lägenheter:

Vår prioritet är att se till att varje lägenhet har en effektiv grundisolering oavsett uppvärmningsmetod. En välisolerad lägenhet behåller värmen effektivt, vilket inte bara ökar komforten för våra medlemmar utan även bidrar till energieffektivitet. Styrelsen anser det därför viktigt att löpande utvärdera och förbättra isoleringen både inifrån och utifrån.

Förbättrade förutsättningar för individuell temperaturkontroll:

Vi strävar efter att våra medlemmar ska ha möjlighet att effektivt reglera temperaturen i sina lägenheter, oavsett om de behöver värma upp eller svalka ned dem. Detta bidrar inte bara till individuell komfort utan främjar också energieffektivitet och minskar medlemmens totala energiförbrukning.

Bevarande av områdets attraktivitet och hållbarhet:

Styrelsen är engagerad i att upprätthålla föreningens attraktiv genom att aktivt följa och anpassa sig till tidens trender, utveckling och gröna initiativ inom energisektorn. Vi strävar efter att säkerställa att föreningen har tillgång till och kan dra nytta av förnybar energi. Vid genomförande av eventuella investeringar är det av yttersta vikt att den ekonomiska kalkylen är hållbar och inte påverkar medlemmarna negativt genom ökade avgifter. Styrelsen prioriterar således en sund ekonomi som kan stå emot eventuella investeringar och säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet och välmående.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har räntor för BRF:s lån ökat kraftigt vilket påverkat den totala kostnadsbilden i förening. Trots detta har inga avgiftshöjningar gjorts för året. Eventuellt kan det bli en fråga om avgiftshöjningar för kommande år 2024.

En annan väsentlig kostnad för räkenskapsåret avser investering i isoleringsarbeten för strax över 200 lägenheter med anledning av att medlemmar har klagat på drag i anslutning till fönster och dörrar. Förbättringsarbeten har skett med gott resultat.

Under året har även investeringar gjorts för ytterligare en gästlägenhet i anslutning till P5. Styrelsen ser behovet av detta då beläggningen på nuvarande gästlägenheter är hög.

Förändringar i avtal

Befintligt avtal med Telia har förbättrats till följd av förhandling.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 414 st. Tillkommande medlemmar under året var 51 och avgående medlemmar under året var 41. Vid räkenskapsårets slut fanns det 424 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 32 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 799 643	19 647 744	19 575 938	19 556 833
Resultat efter fin. poster	-2 973 940	-486 143	3 623 340	4 080 899
Soliditet (%)	10	12	12	10
Yttre fond	7 565 651	9 666 182	8 723 466	7 770 476
Taxeringsvärde	478 000 000	478 000 000	467 000 000	467 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	829	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 943	6 053	6 164	6 285
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 943	6 053	6 164	6 285
Sparande per kvm totalyta, kr	152	285	344	351
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	65	78	80
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	151	64	43	38
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	130	121	118
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,17	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Budget för bokslutsåret 2023 upprättades när räntehöjningarna var i sin linda och framtidsutsikterna fortfarande var mycket osäkra. Utfallet för året har inneburit en nästan tredubbling av räntekostnaden för föreningen vilket ensamt är den främsta förklaringen till det negativa resultatet för bokslutsåret. Även ökade driftskostnader i form av vatten & el gentemot satt budget. Med facit i hand skulle hyreshöjningar ha införts tidigt under 2023 men trädde i kraft först 2024.

För att undvika att ett liknande utfall kommande år kommer krafttag tas från styrelsen. Budget för 2024 har upprättats med god marginal för ökade räntekostnader (bla. pga lån som löper ut) och förhoppningsvis kan man även få en skjuts av förmodade räntesänkningar under året. Kvartalsavstämningar införs för att löpande följa den ekonomiska utvecklingen i föreningen så att nödvändiga ev. åtgärder kan tillämpas i god tid under årets gång och i framtiden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 437 625	-	-	3 437 625
Fond, yttre underhåll	9 666 182	-3 534 531	1 434 000	7 565 651
Balanserat resultat	6 689 748	3 048 388	-1 434 000	8 304 136
Årets resultat	-486 143	486 143	-2 973 940	-2 973 940
Eget kapital	19 307 412	0	-2 973 940	16 333 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 738 136
Årets resultat	-2 973 940
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 434 000
Totalt	5 330 196

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 611 767
Balanseras i ny räkning	7 941 963

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 799 643	19 647 744
Övriga rörelseintäkter	3	27 850	29 508
Summa rörelseintäkter		19 827 493	19 677 251
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-12 669 785	-13 363 518
Övriga externa kostnader	9	-1 057 856	-699 198
Personalkostnader	10	-1 248 863	-1 159 283
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 932 631	-3 642 803
Summa rörelsekostnader		-18 909 136	-18 864 801
RÖRELSERESULTAT		918 357	812 450
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		177 481	328 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 069 778	-1 626 937
Summa finansiella poster		-3 892 297	-1 298 593
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 973 940	-486 143
ÅRETS RESULTAT		-2 973 940	-486 143

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	146 943 551	147 329 375
Maskiner och inventarier	13	114 067	119 786
Summa materiella anläggningstillgångar		147 057 618	147 449 161
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		147 057 618	147 449 161
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		76 013	95 653
Övriga fordringar	14	1 873 999	7 165 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 443 683	1 311 735
Summa kortfristiga fordringar		3 393 695	8 572 446
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	269	269
Summa kortfristiga placeringar		269	269
Kassa och bank			
Kassa och bank		8 970 451	8 792 973
Summa kassa och bank		8 970 451	8 792 973
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		12 364 415	17 365 687
SUMMA TILLGÅNGAR			
		159 422 033	164 814 848

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll		7 565 651	9 666 182
Summa bundet eget kapital		11 003 276	13 103 807
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 304 136	6 689 748
Årets resultat		-2 973 940	-486 143
Summa fritt eget kapital		5 330 196	6 203 605
SUMMA EGET KAPITAL		16 333 472	19 307 412
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	17	0	55 415
Skulder till kreditinstitut	18, 20	69 301 970	43 225 769
Summa långfristiga skulder		69 301 970	43 281 184
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		70 360 161	99 041 210
Leverantörsskulder		677 302	770 130
Skatteskulder		58 064	44 835
Övriga kortfristiga skulder		360 664	176 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	2 330 401	2 193 960
Summa kortfristiga skulder		73 786 591	102 226 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		159 422 033	164 814 848

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	918 357	812 450
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsvinst	0	298 938
Årets avskrivningar	3 932 631	3 642 803
	4 850 988	4 754 191
Erhållen ränta	177 481	29 406
Erlagd ränta	-3 888 869	-1 533 746
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 139 600	3 249 852
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 477	-237 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	60 479	-172 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 172 602	2 839 803
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 541 088	0
Avyttring av finansiella tillgångar	0	5 999 731
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 541 088	5 999 731
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 604 848	-2 604 848
Förändring av checkräkningskredit	-55 415	14 631
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 660 263	-2 590 217
ÅRETS KASSAFLÖDE	-5 028 749	6 249 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 824 581	9 575 265
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 795 832	15 824 581

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,85 - 10 %
Maskiner	10 %
Installationer	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	19 477 212	19 471 790
Nycklar/lås vidarefakturering	143 550	0
Övernattnings-/gästlägenhet	88 800	80 336
Dröjsmålsränta	321	0
Pantsättningsavgift	88 459	87 665
Överlåtelseavgift	-2 637	0
Andrahandsuthyrning	3 942	7 943
Öres- och kronutjämning	-4	11
Summa	19 799 643	19 647 744

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	1 615
Återbäring försäkringsbolag	27 850	27 893
Summa	27 850	29 508

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	11 478	11 813
Städning enligt avtal	515 308	447 205
Städning utöver avtal	213 943	38 318
Brandskydd	27 074	0
Myndighetstillsyn	0	11 535
Gårdkostnader	19 862	15 138
Gemensamma utrymmen	169 809	22 762
Sophantering	12 500	0
Snöröjning/sandning	47 926	21 939
Serviceavtal	3 314	22 604
Fordon	10 914	19 999
Förbrukningsmaterial	235 843	122 149
Summa	1 267 971	733 462

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	38 632	555 587
Bostadsrättslägenheter	0	665 404
Tvättstuga	70 942	28 498
Dörrar och lås/porttele	46 743	17 241
VVS	393 606	115 723
Ventilation	21 949	13 766
Elinstallationer	35 064	215 220
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 306	16 019
Tak	6 938	39 960
Fönster	15 999	8 304
Mark/gård/utemiljö	0	43 655
Vattenskada	426 664	1 054 414
Summa	1 058 843	2 773 791

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	290 492	81 000
Ventilation	0	480 000
Elinstallationer	0	110 688
Fasader	2 321 275	2 703 284
Fönster	0	159 559
Summa	2 611 767	3 534 531

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	1 847 639	1 532 552
Vatten	3 544 192	1 511 798
Summa	5 391 831	3 044 350

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	263 314	276 985
Markhyra/vägavgift/avgälder	7 040	18 348
Kabel-TV	3 000	0
Bredband	8 830	6 604
Samfällighetsavgifter	1 462 489	2 496 552
Fastighetsskatt	508 480	486 080
Korr. fastighetsskatt	86 220	-7 185
Summa	2 339 373	3 277 384

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	13 157	18 341
Tele- och datakommunikation	37 330	47 508
Inkassokostnader	8 683	13 732
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	42 000	36 750
Styrelseomkostnader	8 000	3 518
Fritids och trivselkostnader	13 876	2 512
Föreningskostnader	51 557	31 816
Förvaltningsarvode enl avtal	295 408	287 105
Överlåtelsekostnad	39 675	0
Pantsättningskostnad	37 775	0
Administration	78 875	164 524
Konsultkostnader	403 649	80 045
Tidningar och facklitteratur	0	1 537
Bostadsrätterna Sverige	11 810	11 810
Föreningsavgifter	7 563	0
Övriga externa kostnader avdragsgillt	2 501	0
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	6 000	0
Summa	1 057 856	699 198

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	290 000	290 000
Lön - fastighetsskötare	470 505	467 134
SPP/tjänstepension/FORA	46 548	19 790
Arbetsgivaravgifter	250 764	222 035
Löneskatt	0	4 739
Uttagsskatt	191 046	155 585
Summa	1 248 863	1 159 283

Föreningen har en anställd man.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Ränteintäkter skattekonto	-1 391	0
Räntekostnader fastighetslån	4 056 656	1 625 805
Ränta checkräkning	0	1 132
Dröjsmålsränta	777	0
Övriga räntekostnader	13 736	0
Summa	4 069 778	1 626 937

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	199 385 841	199 385 841
Årets inköp	3 831 841	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 217 682	199 385 841
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-52 056 465	-48 463 226
Årets avskrivning	-3 879 086	-3 593 240
Utgående ackumulerad avskrivning	-55 935 551	-52 056 465
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 282 131	147 329 375
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 407 000</i>	<i>4 407 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	275 000 000	275 000 000
Taxeringsvärde mark	203 000 000	203 000 000
Summa	478 000 000	478 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	335 596	335 596
Inköp	1 205 328	0
Utgående anskaffningsvärde	1 540 925	335 596
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-215 810	-166 246
Avskrivningar	-53 545	-49 564
Utgående avskrivning	-269 355	-215 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 271 570	119 786

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	37 299	50 979
Skattefordringar	0	71 151
Klientmedel	0	5 976 881
Inkasso	11 319	11 319
Transaktionskonto	1 807 919	0
Borgo räntekonto	17 462	1 054 728
Summa	1 873 999	7 165 058

**NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	773 885	1 038 579
Förutbet försäkr premier	319 798	273 156
Förutbet vatten	350 000	0
Summa	1 443 683	1 311 735

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	269	269
Summa	269	269

**NOT 17,
CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Räntesats	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kredit		0	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp		0	55 415

**NOT 18, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2026-09-25	2,05 %	6 303 032	6 545 456
Swedbank	2025-09-25	2,46 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2024-09-25	0,60 %	6 303 032	6 545 456
Swedbank	2026-11-25	3,80 %	13 760 000	13 760 000
Nordea	2024-05-17	4,33 %	19 900 000	20 500 000
Swedbank	2026-12-22	3,08 %	15 536 362	15 536 362
Nordea	2025-03-20	1,61 %	10 619 705	10 619 705
Nordea	2024-06-28	4,33 %	11 775 000	11 775 000
Nordea	2024-01-25	4,50 %	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-12-22	3,06 %	15 465 000	
Nordea				16 985 000
Summa			139 662 131	142 266 979
Varav kortfristig del			70 360 161	99 041 210

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 126 637 891 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	11 908	7 131
Uppl kostn el	213 180	190 178
Uppl kostnad Extern revisor	43 625	40 000
Uppl kostn räntor	433 328	252 419
Uppl kostnad arvoden	4 002	11 500
Uppl kostn semesterlöner	0	47 490
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 257	0
Förutbet hyror/avgifter	1 623 101	1 645 242
Summa	2 330 401	2 193 960

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	171 940 800	174 940 800

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat avtal med en ny fiberleverantör "Ownit" som en gemensam lösning för samtliga 320 medlemmar. Avtalet träder i kraft 1 april 2024. Under kommande räkenskapsår (2024) så löper förenings befintliga elavtal ut. Avtalet har tidigare varit bundet till en förmånlig prisnivå. Nytt avtal budgeteras innebära en kraftig kostnadsökning för BRF till följd av högre energipriser. En avgiftshöjning på 5% planeras från och med 1 april 2024 till följd av ökade kostnader för räntor och energi.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Angelo Sanderson
Styrelseledamot

Caroline Lundell
Styrelseledamot

David Gustav Filip Kanter
Styrelseledamot

Frank Sensbery Bune
Ordförande

Samir Lundberg Ben Sassi
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.06.2024 16:58

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.06.2024 10:35

DOCUMENT ID:

rJMG6YPW8C

ENVELOPE ID:

SJZZatwW8A-rJMG6YPW8C

DOCUMENT NAME:

Skintebodalens Bostadsrättsförening, 757203-0992 - Årsredovisning 2023.pdf

23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SAMIR LUNDBERG BEN SASSI ekonomi@skintebodalen.se	Signed Authenticated	20.06.2024 10:46 20.06.2024 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/07/12) IP: 90.129.204.199
2. David Gustav Filip Kanter sekreterare@skintebodalen.se	Signed Authenticated	20.06.2024 14:32 20.06.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/05/29) IP: 84.218.121.40
3. CAROLINE LUNDELL fastighet@skintebodalen.se	Signed Authenticated	20.06.2024 20:21 20.06.2024 20:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 84.218.121.45
4. Frank Sensbery Bune ordforande@skintebodalen.se	Signed Authenticated	20.06.2024 20:30 20.06.2024 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/29) IP: 84.218.122.184
5. ANGELO SANDERSON medlem@skintebodalen.se	Signed Authenticated	20.06.2024 21:42 20.06.2024 20:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/03/03) IP: 94.191.136.184
6. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	21.06.2024 16:58 21.06.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 83.254.189.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed 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 2023 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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.

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 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 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 överträdelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har i strid med 6 kap. 23 § lagen om ekonomiska föreningar inte hållit årsredovisningen och revisionsberättelse avseende räkenskapsåret 2022 tillgängliga för medlemmarna under minst två veckor närmast före årsstämman som hölls den 21 juni 2023.

Göteborg den

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.06.2024 16:57

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 20.06.2024 10:35

DOCUMENT ID:

SJLzpYv-LR

ENVELOPE ID:

Bygb6YPW80-SJLzpYv-LR

DOCUMENT NAME:

Brf Skintebodalen 2023 RB.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Jörgen Nilsson jorgen.nilsson1@kpmg.se	Signed Authenticated	21.06.2024 16:57 21.06.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/17) IP: 83.254.189.75

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed