Brf Skånegatan 35 A-C

Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Skånegatan 35 A-C

769612-4747

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (1 av 20)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skånegatan 35 A-C, 769612-4747, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2024-03-20 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Karl Johan Leffler	Ordförande	2024
Joel Simrén	Ledamot	2024
Lena Palm Persson	Ledamot	2024
Thomas Jonsson	Ledamot	2024
Ragnar Andersson	Ledamot	2024
Olof Morichetto	Ledamot	Avgått
Fredrik Jalakas	Ledamot	Avgått
Styrelsesuppleanter		
Jörgen Mossberg	Suppleant	2024
Markus Dalenius	Suppleant	2024
Albert Nolebring	Suppleant	2024
Emmie Palm	Suppleant	Avgått
Niclas Frid	Suppleant	Avgått
Ordinarie revisorer		
Anna Christiansson, KPMG	Auktoriserad revisor	2024
Valberedning		
Nora Oqvist		2024
Charlotte Balensiefen		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (2 av 20)

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Heden 31:5 i Göteborg kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter, 6 garage och 2 lokaler. Byggnaden är uppförd 1923. Fastighetens adress är Skånegatan 35 A-C.

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 garage med bostadsrätt samt 3 garage, 2 lokaler,1 uteplats och 9 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	2,5 rok	3,5 rok	4 rok
17	4	4	1

Total tomtarea:	908 kvm
Total bostadsarea:	1783 kvm
Total lokalarea:	222 kvm
Total garagearea:	102 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Lashface & Co AB	90 kvm
Malor AB	30 kvm
Malor AB	16 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2021-11-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2024-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Veterankraft	Fastighetsskötsel
Tele2	Kabel-TV
Tele2	Bredband
Rent & Fint	Städning
Stena Recycling	Avfallshantering
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Vinga Hiss	Serviceavtal hissar
Rent & Fint	Serviceavtal entrémattor
P-tjänst Sverige AB	Parkeringstjänst
Göteborgs Stad	Gångbanerenhållning

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (3 av 20)

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 165 kr och planerat underhåll för 425 182 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Årets underhållskostnader avser montering av ny takbelysning, demontering av radiatorer och grundläggningsåtgärder.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer underhållsplan som upprättades 2017-04-26 av Sustend. Underhållsplanen är aktuell och sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 547 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 260 kr per kvm.

Planerade åtgärder	År
Oljning av trästaket på innergård	2024
Taksäkerhetsbesiktning	2025
OVK-besiktning	2027

Sammanställning av utförda åtgärder	År
Grundläggningsåtgärder	2023
Besiktning av fönster	2023
Demontering av radiatorer	2023
Montering av ny takbelysning	2023
Grundförstärkning av hela fastigheten	2022
Brandskyddsåtgärder	2022
OVK-besiktning	2021
Energideklaration	2021
Översyn värmesystem	2021
Översyn av värmesystem	2021
Underhåll av fjärrvärmecentral	2020
Justering av granitfundament framför uteplats	2020
Omläggning av asfalt på innergård och gata	2020
Byte av markliggande avlopp	2020
Grundundersökning av träpålar	2019
Rostskyddsmålning av balkar	2018
Byte av termostater	2017
Ventilationsåtgärder i tvättstuga	2017
Renovering av hissar i uppgång A och C	2016-2017
Renovering av trappa i uppgång B	2015-2016
Rengöring av tak på sophus	2015
Byte till energiglasfönster i lokal	2013
Målning av fönster och portar till lokaler	2013
Byte av stuprör samt hängrännor	2012
Renovering av soprum	2010
Byggnation av balkonger	2010-2011
Asfaltering av gårdsplanen	2010
Målning av tak	2009
Renovering av balkonger mot gatan	2007
Rörstambyte	1991-1992

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (4 av 20)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 juni 2023, (samt extra föreningsstämma 19 januari 2023). Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2023 har 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).
Under 2023 har 3 upplåtelser av garage skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 4 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 38 medlemmar.
14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 41 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.
Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 15 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, tv och bredband.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (5 av 20)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter	1 688	1 472	1 411	1 474
Resultat efter finansiella poster	-252	-6 230	-161	-2 113
Förändring av underhållsfond	122	520	-348	348
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-278	-6 650	287	-2 362
Sparande, kr / kvm	128	-27	-29	52
Soliditet (%)	55	89	24	22
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	574	536	511	486
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	62	65	65	59
Driftskostnad, kr / kvm	359	400	474	297
Energikostnad, kr / kvm	187	164	132	119
Ränta, kr / kvm	173	69	38	40
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	260	247	247	247
Lån, kr / kvm	7 143	8 187	4 912	4 912
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	8 206	9 675	5 805	5 805
Räntekänslighet (%)	14,30	18,04	11,36	11,94
Snittränta (%)	2,42	0,84	0,78	0,82

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (6 av 20)

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Upplåtelse-avgifter*	*Underhålls-fond*	*Balanserat Resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**244 000**	**20 083 461**	**1 040 000**	**-23 444 231**	**-6 229 679**
Disposition enligt föreningsstämma				-6 229 679	6 229 679
Avsättning till underhållsfond			547 000	-547 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-425 182	425 182	
Årets upplåtelser	1 650	3 029 185			
Årets resultat					-252 284
Vid årets slut	**245 650**	**23 112 646**	**1 161 818**	**-29 795 728**	**-252 284**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-29 673 910
Årets resultat före fondförändring	-252 284
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-547 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	425 182
Summa över/underskott	-30 048 012
Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**-30 048 012**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (7 av 20)

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 592 577	1 463 251
Övriga rörelseintäkter	*3*	95 829	9 052
Summa rörelseintäkter		1 688 406	1 472 303
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 203 772	-7 048 308
Övriga kostnader	*7*	-219 592	-381 080
Personalkostnader	*8*	-70 170	-32 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-96 081	-99 486
Summa rörelsekostnader		-1 589 615	-7 561 269
Rörelseresultat		98 791	-6 088 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 272	3 984
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 347	-144 698
Summa finansiella poster		-351 075	-140 714
Resultat efter finansiella poster		-252 284	-6 229 680
Årets resultat		**-252 284**	**-6 229 679**

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (8 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10,19*	7 710 316	7 799 589
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	-	6 808
Summa materiella anläggningstillgångar		7 710 316	7 806 397
Summa anläggningstillgångar		7 710 316	7 806 397
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	-8 227
Övriga fordringar	*12*	1 052 755	1 463 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	100 341	-
Summa kortfristiga fordringar		1 153 096	1 455 129
Kassa och bank	*14*	1 255 036	74 732
Summa omsättningstillgångar		2 408 132	1 529 861
SUMMA TILLGÅNGAR		10 118 448	9 336 258

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (9 av 20)

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 358 296	20 327 461
Underhållsfond		1 161 818	1 040 000
Summa bundet eget kapital		24 520 114	21 367 461
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-29 795 728	-23 444 230
Årets resultat		-252 284	-6 229 679
Summa fritt eget kapital		-30 048 012	-29 673 909
Summa eget kapital		-5 527 898	-8 306 448
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*15,16*	5 550 000	2 070 000
Summa långfristiga skulder		5 550 000	2 070 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*15,16*	9 500 000	15 180 000
Leverantörsskulder		148 446	158 462
Skatteskulder		5 476	3 656
Övriga skulder		69 243	64 152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	373 181	166 436
Summa kortfristiga skulder		10 096 346	15 572 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 118 448	9 336 258

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (10 av 20)

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	98 791	-6 088 966
Avskrivningar	96 080	99 486
	194 871	**-5 989 480**
Erhållen ränta	13 272	3 984
Erlagd ränta	-364 346	-144 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-156 203**	**-6 130 194**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 160 943	8 221
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	203 639	181 125
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 113 507**	**-5 940 848**
Investeringverksamheten	**-**	**-**
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Årets upplåtna garage	3 030 835	-
Upptagna lån	13 110 000	7 900 000
Amortering av låneskulder	-15 310 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**830 835**	**6 900 000**
Årets kassaflöde	**-282 672**	**959 152**
Likvida medel vid årets början	**1 537 708**	**578 556**
Likvida medel vid årets slut	**1 255 036**	**1 537 708**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (11 av 20)

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har till skillnad från föregående räkenskapsår inte tillämpats 2023.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas	
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnad	80 år
Inventarier, maskiner och installationer	
- Tvättmaskiner	15 år
- Torkskåp	5 år

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (12 av 20)

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 052 147	956 461
Hyresbortfall	-	-10 000
Hyror lokaler	381 219	370 098
Hyror p-platser/garage	143 811	131 572
Hyror förråd	15 400	15 120
Summa	**1 592 577**	**1 463 251**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Avfall, lokal	23 800	-
Debiterad fastighetsskatt	25 236	-
Överlåtelseavgifter	9 086	4 830
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 523	3 891
Övriga intäkter	14 184	331
Summa	**95 829**	**9 052**

Not 4 Reparationer

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	653	1 262
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 665	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	25 681
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 625
VA & sanitet, installationer	1 415	11 511
El, installationer	-	5 091
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	499
Hiss	15 003	31 533
Huskropp	-	17 981
Markytor	-	23 244
Klottersanering	-	4 625
Skadedjur	1 429	-
Summa	**21 165**	**131 052**

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Armaturer, gemensamma utrymmen	66 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	125 500
Värme, installationer	34 500	-
Huskropp, övrigt	324 682	5 948 632
Summa	**425 182**	**6 074 132**

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (13 av 20)

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Fastighetsavgift	41 314	39 494
Fastighetsskatt	38 830	38 830
Fastighetsskötsel	54 321	87 365
Besiktningskostnader *	15 254	8 475
Gångbanerenhållning	6 282	-
Serviceavtal	26 493	12 106
Förbrukningsmaterial	2 864	5 490
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 500	-
El **	29 870	35 309
Uppvärmning **	278 494	252 253
Vatten och avlopp ***	85 965	57 778
Avfallshantering ***	85 179	82 270
Försäkringar	-	44 383
Systematiskt brandskyddsarbete	3 448	70 632
Kabel-TV ****	41 070	-
Bredband ****	45 541	-
Kabel-TV och bredband *****	-	108 739
Summa	**757 425**	**843 124**

* Kostnad 2023 avser besiktning av fönster.
** Kostnad 2023 avser 13 månader.
*** Kostnad 2023 avser fem kvartal.
**** Kostnad 2023 avser endast tre kvartal.
***** Kostnad 2022 avser fem kvartal.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Kontorsmateriel och trycksaker	79	-
Tele och post	1 890	-
Administration	-	173 470
Förvaltningskostnader	95 704	58 294
Revision	38 400	20 000
Jurist- och advokatkostnader	73 097	-
Bankkostnader	456	-
IT-tjänster	641	-
Övriga externa tjänster	-	120 691
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 125	8 625
Övriga externa kostnader	3 200	-
Summa	**219 592**	**381 080**

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (14 av 20)

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Styrelsearvoden	54 100	24 650
Summa	**54 100**	**24 650**
Sociala avgifter	16 070	7 745
Summa	**70 170**	**32 395**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Byggnader	89 273	89 274
Inventarier, maskiner och installationer	6 808	10 212
Summa	**96 081**	**99 486**

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (15 av 20)

Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	6 889 445	6 889 445
-Mark	1 996 800	1 996 800
-Markanläggningar	-	-
	8 886 245	8 886 245
Årets anskaffningar	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**8 886 245**	**8 886 245**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-1 086 656	-997 382
	-1 086 656	-997 382
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-89 273	-89 274
	-89 273	-89 274
Utgående avskrivningar	**-1 175 929**	**-1 086 656**
Redovisat värde	**7 710 316**	**7 799 589**
Varav		
Byggnader	5 713 516	5 802 789
Mark	1 996 800	1 996 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	56 800 000	56 800 000
Lokaler	3 883 000	3 883 000
Totalt taxeringsvärde	**60 683 000**	**60 683 000**
Varav byggnader	*22 034 000*	*22 034 000*

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (16 av 20)

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	175 152	175 152
	175 152	175 152
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**175 152**	**175 152**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-168 344	-158 131
	-168 344	-158 131
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-6 808	-10 212
	-6 808	-10 212
Utgående avskrivningar	**-175 152**	**-168 343**
Redovisat värde	**-**	**6 808**

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Skattekonto	3 580	380
Upplåtelse av garage	1 049 175	-
Klientmedel, SBC *	-	409 002
Räntekonto, SBC *	-	1 053 974
Summa	**1 052 755**	**1 463 356**

* Omklassificeras från 2023-01-01 till kassa och bank.

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förutbetald försäkring	53 111	-
Förutbetalda kostnader	47 230	-
Summa	**100 341**	**-**

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	*2022-12-31*
Transaktionskonto Handelsbanken	755 036	74 732
Sparkonto Nordea	500 000	-
Summa	**1 255 036**	**74 732**

Transaktionskontot hos Handelsbanken avser ett klientmedelskonto och utgör i juridisk mening en fordran hos Bredablick Förvaltning. De regelverk som styr klientmedelskontot är dock a sådan karaktär att fordran i redovisningssammanhang kan ses som ett banktillgodohavande.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (17 av 20)

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 500 000	15 180 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 550 000	2 070 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**15 050 000**	**17 250 000**

Not 16 Fastighetslån

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetslån	15 050 000	17 250 000
Summa	**15 050 000**	**17 250 000**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	4,27 %	2023-07-17	1 000 000	-	1 000 000	-
Nordea	0,68 %	2023-12-20	8 350 000	-	8 350 000	-
Nordea	3,10 %	2023-04-03	5 830 000	-	5 830 000	-
Nordea	1,80 %	2024-03-20	2 070 000	-	60 000	2 010 000
Nordea	4,08 %	2025-03-19	-	5 760 000	70 000	5 690 000
Nordea	4,71 %	2024-07-17	-	1 000 000	-	1 000 000
Nordea	4,48 %	2024-12-20	-	6 350 000	-	6 350 000
Summa			**17 250 000**	**13 110 000**	**15 310 000**	**15 050 000**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 996	32 395
Upplupna räntekostnader	84 877	51 301
Förutbetalda intäkter	132 796	82 740
Upplupna revisionsarvoden	18 400	-
Upplupna driftskostnader	68 113	-
Summa	**373 182**	**166 436**

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Under 2024 har föreningen upplåtit tre garage med bostadsrätt för totalt 3 100 000 kr och en lokal med bostadsrätt för 1 263 074 kr.

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (18 av 20)

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 350 000	17 350 000
Summa ställda säkerheter	**17 350 000**	**17 350 000**

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karl Johan Leffler
Styrelseordförande

Joel Simrén

Lena Palm Persson

Thomas Jonsson

Ragnar Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
KPMG

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 665f291081e4c - Sida (19 av 20)

Årsredovisning 2023 - Brf Skånegatan 35 A-C

Antal sidor:	20
Verifikationsdatum:	Jun 22 2024 07:24PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
665F291081E4C
JUN 22 2024 07:24PM

Deltagare

Registrerade händelser

Jun 04 2024 05:31PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Jun 04 2024 08:37PM	Karl Johan Leffler granskade dokumentet:
Jun 10 2024 11:32AM	KARL JOHAN LEFFLER signerade dokumentet
Jun 06 2024 10:33PM	Joel Simrén granskade dokumentet:
Jun 06 2024 10:36PM	JOEL SIMRÉN signerade dokumentet
Jun 04 2024 07:52PM	Lena Palm Persson granskade dokumentet:
Jun 04 2024 09:06PM	Lena Susanne Palm Persson signerade dokumentet
Jun 07 2024 04:42PM	Thomas Jonsson granskade dokumentet:
Jun 07 2024 04:48PM	THOMAS JONSSON signerade dokumentet
Jun 21 2024 10:04AM	Ragnar Andersson granskade dokumentet:
Jun 21 2024 10:06AM	RAGNAR ANDERSSON signerade dokumentet
Jun 22 2024 07:23PM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Jun 22 2024 07:24PM	ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Jun 22 2024 07:24PM	Dokumentet har signerats

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C org. nr 769612-4747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Dokumentnummer: 665f3374ee836 - Sida (1 av 3)

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 Bostadsrättsföreningen Skånegatan 35 A-C för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

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.

Göteborg

KPMG AB

Anna Christiansson

Auktoriserad revisor

Dokumentnummer: 665f3374ee836 - Sida (2 av 3)

Revisionsberättelse - Brf Skånegatan 35 A-C

Antal sidor:	3
Verifikationsdatum:	Jun 22 2024 07:25PM
Tidszon:	Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
665F3374EE836
JUN 22 2024 07:25PM

Deltagare

Registrerade händelser

Jun 22 2024 03:23PM	Johanna Köre skickade dokumentet till deltagarna
Jun 22 2024 07:25PM	Anna Christiansson granskade dokumentet:
Jun 22 2024 07:25PM	BankID ANNA CHRISTIANSSON signerade dokumentet
Jun 22 2024 07:25PM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se