

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA I BRF SKANSTORGET I GÖTEBORG

Datum: 17 maj 2021 kl 19.00

Lokal: Lokal meddelas senare, stämman kan ev genomföras med poströstning

Dagordning:

- 1 Stämmans öppnande
- 2 Val av ordförande vid stämman
- 3 Anmälan av ordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämma.
- 6 Fastställande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet samt val av rösträknare
- 8 Fråga om kallelse behöri gen skett
- 9 Styrelsens årsredovisning
- 10 Revisorernas berättelse
- 11 Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 12 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 13 Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 14 Fråga om arvoden;
 - Styrelse, revisor, andra ekonomiska ersättningar
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16 Val av revisor/er och suppleant
- 17 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 18 Inkomna motioner
- 19 Avslutning

Styrelsen för BRF Skanstorget i Göteborg



STYRELSEN FÖR BRF SKANSTORGET I GÖTEBORG

Org. nr: 769606-0578

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020.01.01 - 2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för BRF Skanstorget i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen BRF Skanstorget i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Styrelsen jobbar aktivt för att bibehålla hög kvalitet i vår boendemiljö. Alla renoveringar och förbättringar i fastigheten görs med målet att höja imagen samt återskapa den äldre charmen i fastigheten. Styrelsen ser allt vårt arbete på lång sikt. Vi arbetar både med att minska utgifter, likväl som att höja intäkter.

Föreningen äger fastigheterna Annedal 23:25 – 23:28 i Göteborg samt tillhörande mark. Det finns i denna fastighet sammanlagt 68 st lägenheter (varav 2 st med hyresrätt) och 12 st lokaler.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4 649 kvm, varav 4 504 kvm bostadsrätter och 145 kvm hyresrätter.

Totala lokalytan är 878 kvm.

Enligt objektlistan fördelar sig ytor och intäkter på följande sätt (hyrorna inkluderar värmetillägg samt fastighetsskatteavgift för lokaler):

	Yta m2	Intäkt
Bostadsrätter	4 504	2 829 000
Hyresrätter	145	131 196
Lokaler	878	1 307 376

Byggnadernas sammanlagda yta enligt taxeringsbeskedet är 5 491 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Skanstorget 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 6A samt 6B. Skanstorget 4C innehåller lokalyta samt tvättstuga.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

10 st 1 r o k

34 st 2 r o k

22 st 3 r o k

2 st 4 r o k

M

Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Lokalnr	Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
1161	Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore
1180	Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
1121	Butik	244	2023-11-30	Ivra kurser AB
1144	Lager	110	Konvertering till kontor pågår, vakant	
1123	Förråd	31	2023-12-31	Skräddare Samuel
1178	Restaurang	53	2027-04-30	Benne Pasta
1179	Kontor	89	2024-01-31	BeTe Konsulttjänster AB
1177	Restaurang	55	2024-09-30	Meat the Greek
1119	Butik	37	2021-12-31	Rapid Fix
1158	Restaurang	141	2022-01-14	Burgersson
1181	Lager	45	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå
1182	Lager	20	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader förutom fyra lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. Två nya lagerlokaler har tillskapats under 2020. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal 1144, upp. Konvertering av lokalen påbörjades under hösten 2020 och skall omvandlas till kontorslokal. Planerat färdigställande under våren 2021.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget tecknades 2011-01-01 för att garantera samtliga medlemmar fullgott skadeskydd. Medlemmarna ansvarar för eventuell självrisk.

Årsredovisningen är upprättad i SEK. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningens styrelse har en underhållsplan som årligen revideras. Underhållsplanen sträcker sig till år 2048. Underhållsplanen är upprättad i samverkan med HSB.

Styrelsen har påbörjat konverteringen av en tidigare lagerlokal på Skanstorget 5B till kontor. Renoveringsarbetet inleddes hösten 2020 och beräknas vara klart under våren 2021. Föreningen samarbetar med Colliers i sökandet efter ny hyresgäst.

FF fastighetsservice är sedan maj 2020 föreningens fastighetsskötare och städleverantör.

I mars 2020 utfördes OVK-besiktning av samtliga lägenheter. OVK-besiktningen blev ej godkänd. Styrelsen har under året upphandlat en entreprenör för att åtgärda de brister som uppmärksammats. På grund av rådande pandemi inleds arbetet med åtgärderna under 2021. I ett par uppgångar kommer kanaltätning att behöva genomföras, i övriga kommer rensning och injustering av ventilation utföras.

I augusti 2020 gick vår hyresgäst Yogayama i konkurs till följd av stora intäktsbortfall, delvis på grund av pandemin. Relativt snabbt hittades ny hyresgäst och kontrakt tecknades under november månad. Tillsammans med ny hyresgäst har föreningen investerat i lokalen för att anpassa den till den nya verksamheten. Detta ledde till ett visst hyresbortfall under året men i och med nytt hyreskontrakt är intäkterna säkrade framgent.

Trots pandemin har våra övriga hyresgäster klarat sig väl och inga ytterligare hyresbortfall har under året belastat föreningen.

Styrelsen har under året justerat upp hyresnivån på våra kvarvarande hyresrätter. Två lokalkontrakt har omförhandlats till en ny högre hyra. Långsiktigt ser vi områdets ökande status som en möjlighet att fortsatt höja våra hyresintäkter.

Under året har styrelsen inlett en fördjupad undersökning avseende grundförstärkning av Skanstorget 5 och 6.

Under året har vi drabbats av tre vattenläckor vilka belastar resultatet för verksamhetsåret. Två av dessa täcks av föreningens försäkring.

Fr.o.m. 2020-01-01 sänktes årsavgifterna med 5% och uppgick därefter i genomsnitt till 643 kr/ m². Inga justeringar av avgifterna har skett efter räkenskapsårets utgång. 

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB Göteborg
Värme	Göteborg Energi
El	Din El
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsskötsel	FF fastighetsservice AB
Städning	FF fastighetsservice AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB
Sopsug	Envac

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare. 

Underhåll, reparationer och investeringar

Under senaste åren har följande periodiskt/planerat underhåll, reparationer och investeringar gjorts.

Åtgärd	År	Underhåll /investering	Kommentar
Konvertering av lokal	2020	Investering	5B
Anpassning av lokal	2020	Underhåll	Ivra Kurser
OVK-besiktning	2020	Underhåll	Samtliga fastigheter
Byte av maskinpark tvättstuga	2019	Underhåll	Tvättmaskin + torkskåp
Fasadrenovering nedre fasad 5-6	2019	Underhåll	5A och 6A
Skadedjurssanering, råttor	2019	Underhåll	Källare och gårdar, ny entreprenör
Byggnation soprum	2019	Investering	Skanstorget 3
Fläkt installation	2018	Underhåll	4A/5A från Burgersson
Skadedjurssanering, råttor	2018	Underhåll	Källare och gårdar
Konvertering av lagerlokal till restaurang	2018	Investering	3A, Benne Pasta
Installation av wallpads	2018	Investering	Alla trappuppgångar
Konvertering av lagerlokal till kontorsyta	2017	Investering	3B, Bete Konsulttjänster
Renovering trapphus	2017	Underhåll / Investering	Inkl. byte av strömbrytare.
Installation av automatiska portöppnare	2016	Investering	Alla portiker samt 4A trapphus.
Byte fönster trapphus	2016	Underhåll	4A
Renovering hissar	2016	Underhåll / Investering	3A och 6A
Lagning av puts	2016	Underhåll	Alla byggnader mot gården
Fönsterrenovering	2016	Underhåll	Alla byggnader (ej lokaler)



MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020 genom poströstning. I stämman deltog 7 personer fysiskt och röstlängden fastställdes till 21 giltiga poströster.

Föreningen hade vid årets början 99 medlemmar och vid årets slut 99. Tillkommande medlemmar under året har varit 21 och avgående 21.

Under året har 11 lägenheter överlåtits (jmf 2019: 7). Köpeskillingen var i genomsnitt 72 811 kr (jmf 2019: 67 581) kr per m². En ökning med 7,7 % sedan förra året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Dag Eliasson	Ordförande
Erik Rodhe	Ledamot
Anna-Pia Eklöw	Ledamot
Tobias Julin	Ledamot
Peter Granlund	Ledamot
Julian Ademius	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Dag Eliasson, Erik Rodhe, Anna-Pia Eklöw och Tobias Juhlin, två i förening.

Under året har revisionen utförts av Susanne Andersson, BoRevision. Magnus Emilsson, BoRevision, har varit revisorssuppleant.

Valberedning har varit Sarah Callton och Christopher Wassberg, valda av stämman.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.



FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 201	4 439	4 338	4 094	4 076
Resultat efter finansiella poster	85	-122	535	-268	-2 212
Balansomslutning	73 386	72 757	77 945	77 086	78 012
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	643	677	677	677	677
Underhållsfond	1 175	629	524	0	1 640
Soliditet i %	68	68	64	64	62

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	40 126 293	0	0	40 126 293
Kapitaltillskott	4 662 506	0	0	4 662 506
Upplåtelseavgifter	9 105 448	0	0	9 105 448
Fond för yttre underhåll	628 571	0	546 435	1 175 006
S:a bundet eget kapital	54 522 818	0	546 435	55 069 253
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 935 576	-121 531	-546 435	-5 603 542
Årets resultat	-121 531	121 531	84 643	84 643
S:a ansamlad förlust	-5 057 107	0	-461 792	-5 518 899
S:a eget kapital	49 465 711	0	84 643	49 550 354

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 738 000 kr samt disposition ur med 191 565 kr.



RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-5 603 542
Årets resultat	<u>84 643</u>
	-5 518 899

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-5 518 899
---------------------	------------



Brf Skanstorget i Göteborg

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 200 615	4 439 388
Övriga rörelseintäkter	Not 2	337 478	55 638
Summa rörelseintäkter		4 538 093	4 495 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 937 894	-2 653 978
Underhållskostnader	Not 4	-191 565	-595 300
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 936	-224 272
Personalkostnader	Not 6	-175 569	-170 739
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-844 625	-848 625
Summa rörelsekostnader		-4 353 588	-4 492 915
Rörelseresultat		184 505	2 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 164	23 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-135 027	-147 509
Summa finansiella poster		-99 863	-123 642
Årets resultat	Not 10	84 643	-121 531

m

Brf Skanstorget i Göteborg**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 65 630 150 66 489 443

Inventarier

Not 12 59 703 75 035

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 464 208 0

66 154 061 66 564 478

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 1 999 686 2 000 000

1 999 686 2 000 000

Summa anläggningstillgångar

68 153 747 68 564 478**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 6 047 48 994

Övriga fordringar

Not 16 1 835 541 1 006 864

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 487 493 261 232

2 329 081 1 317 090

Kortfristiga placeringar

Not 18 1 942 114 1 919 974

Kassa och bank

961 073 955 325

Summa omsättningstillgångar

5 232 268 4 192 389**Summa tillgångar****73 386 015 72 756 867***m*

Brf Skanstorget i Göteborg**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

53 894 247

53 894 247

Underhållsfond

1 175 006

628 571

55 069 253

54 522 818

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 603 542

-4 935 576

Årets resultat

84 643

-121 531

-5 518 899

-5 057 107

Summa eget kapital

49 550 354**49 465 711****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

6 000 000

21 580 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

15 580 000

240 000

Leverantörsskulder

437 070

155 327

Skatteskulder

41 603

32 839

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

638 282

674 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

1 138 706

608 794

17 835 661

1 711 156

Summa skulder

23 835 661**23 291 156****Summa Eget kapital och skulder****73 386 015****72 756 867**

m

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod är 71 år.

Ombyggnader

Ombyggnader skrivs av med 1,5% på kvarvarande nyttjandeperiod.
Bredbandsinstallation skrivs av med 10%, hissförbättringar med 3,33%, balkonger med 3,33%, lokalombyggnad med 3,33% och antika foder och lister med 5%.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år (10% för plank runt sopkärl) beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 749 728	2 894 508
Hyror	1 325 255	1 464 480
Övriga intäkter	125 632	80 400
	4 200 615	4 439 388
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Vidarefakturering Brf Skansen Pärnan	35 231	44 767
Återbäring Länsförsäkringar	8 448	7 316
Försäkringsersättning	230 443	0
Övriga intäkter	63 356	3 555
	337 478	55 638
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokaltvård	240 569	585 062
Reparationer	720 988	266 193
El	100 547	114 268
Uppvärmning	585 926	602 915
Vatten	191 780	172 467
Sophämtning	271 832	256 159
Övriga avgifter	179 686	163 769
Förvaltningsarvoden	106 364	110 524
Övriga driftskostnader	540 202	382 621
	2 937 894	2 653 978
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	76 200	7 671
VVS	78 952	129 361
Byggnad utvändigt	27 841	175 250
Utrustning	8 572	283 018
	191 565	595 300
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	198 552	195 016
Övriga externa kostnader	5 384	29 256
	203 936	224 272
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	133 600	129 925
Sociala kostnader	41 969	40 814
	175 569	170 739
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	829 293	833 293
Inventarier	15 332	15 332
	844 625	848 625
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	35 164	23 867
	35 164	23 867
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	132 794	146 749
Räntekostnader kortfristiga skulder	579	0
Övriga finansiella kostnader	1 654	760
	135 027	147 509
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	84 643	-121 531
Avsättning till underhållsfond	-738 000	-700 000
Disposition ur underhållsfond	191 565	595 300
Resultat efter underhållspåverkan	-461 792	-226 231

m

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	62 675 157	62 675 157
Justering av anskaffningsvärde	-30 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 645 157	62 675 157
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 122 189	-12 288 896
Årets avskrivningar	-829 293	-833 293
Utgående avskrivningar	-13 951 482	-13 122 189
Bokfört värde byggnader	48 693 675	49 552 968
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	65 630 150	66 489 443
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	53 800 000	53 800 000
Byggnad - lokaler	6 566 000	6 566 000
	60 366 000	60 366 000
Mark - bostäder	92 200 000	92 200 000
Mark - lokaler	3 572 000	3 572 000
	95 772 000	95 772 000
Taxeringsvärde totalt	156 138 000	156 138 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	167 227	87 722
Årets investeringar	0	79 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 227	167 227
Ingående avskrivningar	-92 192	-76 860
Årets avskrivningar	-15 332	-15 332
Utgående avskrivningar	-107 524	-92 192
Bokfört värde	59 703	75 035
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ombyggnad lagerlokal till kontor (<i>beräknad kostnad 950 tkr, klart våren 2021</i>)	363 798	0
Ljudisolering tak IVRA (<i>beräknad kostnad 350 tkr, klart våren 2021</i>)	100 410	0
Pågående nyanläggningar	464 208	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Hjerta, Espiria SICAV	1 999 686	2 000 000
Marknadsvärde 2020-12-31: 1 963 991 kr	1 999 686	2 000 000
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	6 047	48 994
	6 047	48 994
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 762 446	960 108
Skattefordringar	26 393	0
Skattekonto	46 702	46 756
	1 835 541	1 006 864
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	287 119	232 172
Upplupna intäkter	200 374	29 060
	487 493	261 232

m

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
-------	------------	------------

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Marginalen Bank	2020-09-25	2021-09-25	12 mån	1,20%	972 945
Collector	2020-11-27	2021-05-27	6 mån	1,00%	969 169
					1 942 114

Fastränteplacering	1 942 114	1 919 974
	1 942 114	1 919 974

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788893651*	0,59%	2021-03-17	9 580 000	240 000
Nordea Hypotek	39788973612	0,91%	2025-05-21	6 000 000	0
Nordea Hypotek	39788973620*	0,39%	2021-05-31	6 000 000	0
				21 580 000	240 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till	240 000
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	15 340 000
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 580 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	6 000 000
--	------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	20 380 000
---	------------

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	0	22 014
Ovriga kortfristiga skulder	638 282	652 182
	638 282	674 196

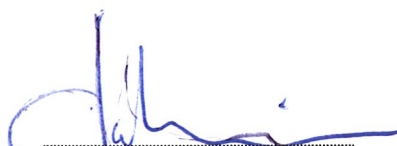
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 396	901
Ovriga upplupna kostnader	814 717	234 029
Förutbetalda hyror och avgifter	318 593	373 864
	1 138 706	608 794

Göteborg 18/4 2021



Anna-Pia Eklöv



Dag-Ellarsson



Erik Rodhe

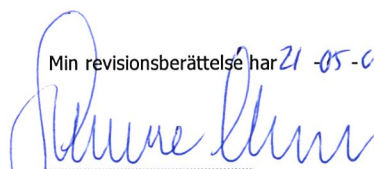


Peter Grånlund



Tobias Julin

Min revisionsberättelse har 21-05-01 avgivits beträffande denna årsredovisning



Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg, org.nr. 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

m

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

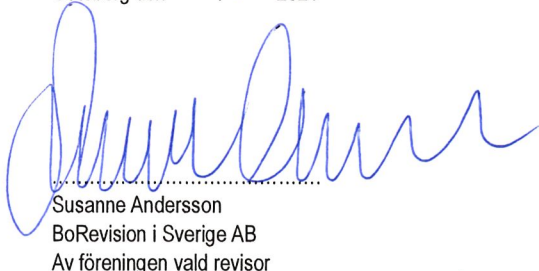
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 15 / 5 2021



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

FAKTA OM VÅRA FASTIGHETER

Samtliga fastigheter förvärvades år 2001. Värdeår för fastigheterna enligt taxeringen är 1979.

Fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät genom två värmecentraler belägna i Skanstorget 4A och 5B.

Byggnaderna är uppförda 1905, 1906, 1887 och 1907 och omfattar fyra byggnader samt ett gårdshus där bl.a. föreningens tvättstuga är inhytt.

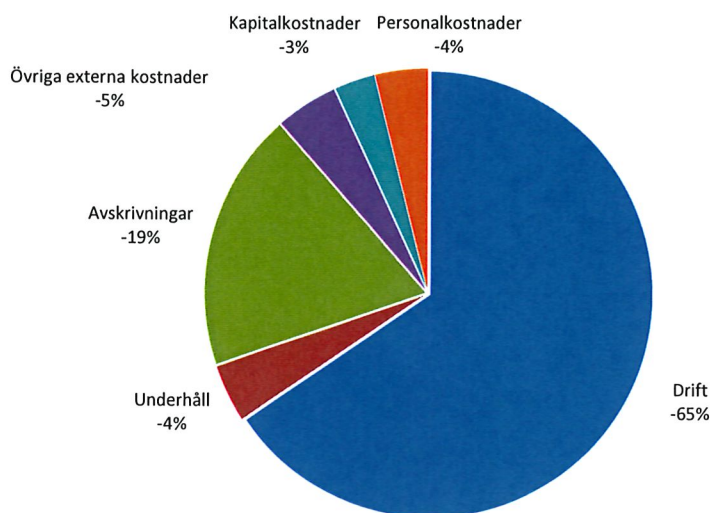
Skanstorget 5 och 6 kommer att på sikt behöva grundförstärkas. Föreningen låter utföra regelbundna mätningar. Senaste mätning, sommaren 2020, visar ingen väsentlig förändring i grunderna. Under 2020 har styrelsen inlett en fördjupad analys av förutsättningarna för grundförstärkning.

ÖVRIG INFORMATION

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Annedal Sopsug Samfällighetsförening. Vi är delägare i två av samfällighetens tre anläggningar. I GA1 har vi ett andelstal om 3,13 och i GA8 har vi 0,68. Samfälligheten förvaltar hantering av hushållsavfall.



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

