



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Skanstorget i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skanstorget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769606-0578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

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 och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annedal 23:25	2000-08-28	1900
Annedal 23:26	2000-08-28	1900
Annedal 23:27	2000-08-28	1929
Annedal 23:28	2000-08-28	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	lokaler (hyresrätt)	878
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4504
2	lägenheter (hyresrätt)	145
Totalt 77 objekt		5527

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

	Yta - m2	Intäkt
Bostadsrätter	4 504	2 750 000
Hyresrätter	145	168 540
Lokaler	878	1 554 490

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 34 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.

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	2023-04-15	Ivra kurser AB
1144	Lager	110	2025-07-31	Pelagio Development AB
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	2024-12-31	Frisör Khaleel Ghonaim
1158	Restaurang	141	2028-01-14	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. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal 1144, upp. Konvertering av lokalen påbörjades under hösten 2020 och färdigställdes under våren 2022 varpå den nya hyresgästen Pelagio Development AB flyttade in under det tredje kvartalet. Under 2022 sades kontraktet med Ivra Kurser AB avseende lokalnummer 1121 upp. Lokalen kommer bli vakant från och med 2023-04-16 och ny hyresgäst förväntas flytta in vid detta datum.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:8	G:A	716409-3911		Ledningar och ventilerum
Göteborg Annedal GA:1	G:A	716409-3911		Sopsuganläggning, Transformatorstation, Spillvattenledning, Ventilationsanläggning med från- och tilluftsaggregat, Tryckluftskompressorer, Fläktar, Styrssystem mm inom och i anslutning till mottagningsstationen, Styrssystem till ventiler samt samtliga ventiler inom ledningssystemet

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dag Eliasson	Ordförande	2016-06-20
Anna-Pia Eklöw	Ledamot	2016-06-20
Rikard Adolfsson	Ledamot	2022-03-17
Jonas Rutberg	Ledamot	2022-10-03
Jakob Odin	Ledamot	2022-03-17
Sofia Blidberg	Suppleant	2022-03-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Dag Eliasson, Jakob Odin, Rikard Adolfsson, Anna-Pia Eklöw, Jonas Rutberg och Sofia Blidberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dag Eliasson, Anna-Pia Eklöw, Rikard Adolfsson, Jakob Odin.

Firman tecknas enligt ovan av två ledamöter i förening.

Under året har revisionen skötts av Susanne Andersson, BoRevision, med Magnus Emilsson, BoRevision, som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Hans Simon Lundin (sammankallande) samt Saloua Dhakouani, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 34 medlemmar, samtliga röstberättigade.

En extrastämma hölls den 2022-02-28 för att välja in extra ledmöter till styrelse och valberedning. På extrastämman deltog 21 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +15% per 2023-01-01 är registrerad. Detta med anledning till att kunna hantera ökade kostnader som till exempelvis ränteökningar och elkostnader. Avgifterna uppgår i genomsnitt till 703 kr/m².

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i den 2022-10-10.

Avtalet med FF fastighetsservice och städ har sagts upp och föreningen har antlitet Optimal Service Sverige AB.

I mars 2020 utfördes OVK-besiktning av samtliga lägenheter. OVK-besiktningen blev ej godkänd, varpå föreningen har utfört en mängd åtgärder. Det kvarstår vissa justeringar för att få en godkänd OVK-besiktning, ett arbete som förväntas slutföras under den första halvan av 2023 då en entreprenad har upphandlats och kontrakterats för detta.

I januari 2021 startade IVRA kurser sin verksamhet i lokalen på Skanstorget 5-6. Trots omfattande åtgärder i form av ljudisolering så har verksamheten stört boende i fastigheten till den grad att vissa har valt att flytta därifrån. Som en konsekvens av detta valde föreningen att avsluta hyreskontraktet i förtid, varpå IVRA kurser begärde en rörelseskadeersättning på cirka 2.800.000 kr. Föreningen fann denna summa oacceptabel, varpå man tog ärendet till medling i hyresnämnden där resultat blev att hyrestagaren fick lämna lokalen i förtid, 2023-04-15, till en ersättning om 1.300.000 kr som kär en övrig rörelsekostnad i år. Utdömt skadestånd, skuld som relgeras 2023. Inför och i samband med denna medling valde föreningen att nyttja juriststöd från HSB samt att beställa en oberoende verksamhetsvärdering från PwC, kostnader som uppgick till cirka 340.000 kr och belastade 2022 års resultat.

Sökandet efter en ny hyresgäst pågår där intresset är mycket stort, och föreningen är säker på att man kommer kunna hitta en ny näringsidkare till en förhöjd hyresnivå.

Via indexuppräknning kommer lokalintäkterna att öka med cirka 10% 2023.

Styrelsen har under året åter igen justerat upp hyresnivån på våra kvarvarande hyresrätter. Långsiktigt ser vi områdets ökande status som en möjlighet att fortsatt höja våra hyresintäkter.

Föreningen har genomfört en grundförstärkning av Skanstorget 5 och 6, detta innebär nu att samtliga fastigheter har blivit grundförstärkta. Kostnaden för detta blev cirka 4 000 000 kr, vilket har finansierats genom ny lån.

Under våren 2022 upptäcktes spår av hussvamp i en av lägenheterna i trappuppgång 5a. Föreningen har anlitat en projektledare samt expert i frågan som driver detta tillsammans med anlitad entreprenad för att kunna bedöma omfattningen samt saneringen av detta. Det är för tillfället osäkert hur omfattande detta är, och hanteras med högsta prioritet för att säkerställa byggnadens och boendemiljöns kvalitet. Beräknad kostnad för arbetet kring hussvampen förväntas, i dagsläget, att landa runt 2,3 mkr.

Under de senaste åren har följande åtgärder utförts:

Årtal	Ändamål
2022	Tak-, fönster och balkongmålning
2022	Reparationer till följd av hussvamp
2022	Grundförstärkning
2021	Relining ventilation
2021	Målningsarbeten
2021	Konvertering av lokal
2021	Anpassning av lokal
2020	OVK-besiktning
2019	Byte av maskinpark i tvättstuga
2019	Fasadrenovering - nedre fasad 5-6
2019	Skadedjurssanering - råttor
2019	Byggnation soprum
2018	Installation fläkt
2018	Skadedjurssanering - råttor
2018	Konvertering av lagerlokal till restaurang
2018	Installation av wallpads
2017	Konvertering av lagerlokal till kontorsyta
2017	Renovering trapphus
2016	Installation av automatiska portöppnare
2016	Renovering hissar
2016	Byte fönster i trapphus
2016	Renovering hissar
2016	Lagning av puts
2016	Fönsterrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Fasadarbeten
- Elarbeten i källaren

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits (jmf 2021: 18) och 0 upplåtits. Köpeskillingen var i genomsnitt 76 647 kr (jmf 2021: 77 023) kr per m².

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 16 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

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

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1519 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	184	229	203	239	280
Skuldsättning, kr/kvm	4 270	3 861	3 904	3 948	4 824
Räntekänslighet, %	9	8	8	8	9
Energikostnad, kr/kvm	197	193	159	161	162
Driftskostnad, kr/kvm	751	533	566	521	461
Årsavgifter, kr/kvm	611	611	611	643	643
Totala intäkter, kr/kvm	881	778	821	813	789
Nettoomsättning, tkr	4 556	4 248	4 201	4 439	4 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 717	-413	85	-122	535
Soliditet, %	61	68	68	68	64

*Sparande 2022 (184kr) är justerat för exceptionella kostnader 2022.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 126 293	0	0	40 126 293
Kapitaltillskott/extra insats, kr	4 662 506	0	0	4 662 506
Upplåtelseavgifter, kr	9 105 448	0	0	9 105 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 534 891	0	-452 130	1 081 761
S:a bundet eget kapital, kr	55 429 138	0	-452 130	54 976 008
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 878 784	-412 685	452 130	-5 838 339
Årets resultat, kr	-412 685	412 685	-3 717 419	-3 717 419
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 291 469	0	-3 265 289	-9 555 758
S:a eget kapital, kr	49 137 669	0	-3 717 419	45 420 250

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 738 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 191 130 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-6 291 469
Årets resultat, kr	-3 717 419
Reservation till underhållsfond, kr	-738 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 191 130
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 555 758

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-9 555 758

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 556 154	4 248 310
Övriga rörelseintäkter	Not 2	312 169	51 666
Summa rörelseintäkter		4 868 322	4 299 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 930 512	-2 568 865
Underhållskostnader	Not 4	-1 191 130	-378 115
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 344	-209 563
Personalkostnader	Not 6	-373 228	-180 569
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 414 224	-1 298 561
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 300 000	0
Summa rörelsekostnader		-8 427 438	-4 635 673
Rörelseresultat		-3 559 115	-335 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	609	12 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-158 913	-138 430
Vinst vid försäljning av värdepapper	Not 11	0	62 203
Summa finansiella poster		-158 304	-64 174
Resultat efter finansiella poster		-3 717 419	-399 871
Skatt på årets resultat	Not 12	0	-12 814
Årets resultat	Not 13	-3 717 419	-412 685

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 14 69 816 314 66 052 714

Inventarier

Not 15 49 561 60 108

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 16 1 141 221 1 478 021

71 007 095 67 590 843*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 17 1 061 888 1 061 888

Andra långfristiga fordringar

Not 18 0 0

1 061 888 1 061 888

Summa anläggningstillgångar

72 068 983 68 652 731**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 19 80 1 231

Övriga fordringar

Not 20 2 063 571 2 134 383

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 21 335 000 305 767

2 398 651 2 441 381

Kortfristiga placeringar

0 984 725

Kassa och bank

262 0

Summa omsättningstillgångar

2 398 913 3 426 106**Summa tillgångar****74 467 895 72 078 837**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 894 247	53 894 247
Underhållsfond	1 081 761	1 534 891
	<u>54 976 008</u>	<u>55 429 138</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-5 838 339	-5 878 784
Årets resultat	-3 717 419	-412 685
	<u>-9 555 758</u>	<u>-6 291 469</u>
Summa eget kapital	45 420 250	49 137 669
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 22 12 000 000	21 100 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	11 600 000	240 000
Leverantörsskulder	970 938	323 402
Skatteskulder	4 472	24 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 23 2 133 465	638 282
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24 <u>2 338 771</u>	<u>615 047</u>
	<u>17 047 646</u>	<u>1 841 168</u>
Summa skulder	29 047 646	22 941 168
Summa Eget kapital och skulder	74 467 895	72 078 837

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,92%
Lokaler	3,30%
Ljudisolering	5,00%
Grundisolering	2,00%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

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 20,6 % 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.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 749 728	2 749 728
Hyrer	1 708 930	1 400 982
Övriga intäkter	97 496	97 600
	4 556 154	4 248 310
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	312 169	51 666
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	239 986	226 842
Reparationer	1 149 117	423 595
El	219 878	143 632
Uppvärmning	663 084	726 667
Vatten	205 361	194 240
Sophämtning	315 127	291 324
Övriga avgifter	201 908	220 728
Förvaltningsarvoden	119 294	108 933
Övriga driftskostnader*	816 758	232 904
	3 930 512	2 568 865
* Varav konsultkostnader 607 763 kr		
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	635 477	47 125
VVS	77 581	194 108
El och tele	118 322	15 634
Byggnad utvändigt	359 750	121 248
	1 191 130	378 115
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	204 672	200 592
Medlemsavgifter	144	144
Övriga externa kostnader	13 528	8 827
	218 344	209 563
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	284 000	137 400
Sociala kostnader	89 228	43 169
	373 228	180 569

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar	
Byggnader och ombyggnader	1 403 677	1 282 866
Inventarier	10 547	15 695
	1 414 224	1 298 561
Not 8	Övriga rörelsekostnader	
Utdömt skadestånd - skuld regleras 2023	1 300 000	0
	1 300 000	0
Not 9	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Övriga ränteintäkter	609	12 053
	609	12 053
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	157 433	137 626
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	60
Övriga finansiella kostnader	1 480	744
	158 913	138 430
Not 11	Försäljning av värdepapper	
Vinst vid försäljning av värdepapper	0	62 203
	0	62 203
Not 12	Skatt på årets resultat	
Vinstskatt vid försäljning av värdepapper	0	12 814
Not 13	Årets resultat	
Redovisat resultat	-3 717 419	-412 685
Avsättning till underhållsfond	-738 000	-738 000
Disposition ur underhållsfond	1 191 130	378 115
Resultat efter underhållspåverkan	-3 264 289	-772 570

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 14 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	64 206 047	62 500 617
Årets investeringar	5 167 277	1 705 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 373 324	64 206 047
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 089 808	-13 806 942
Årets avskrivningar	-1 403 677	-1 282 866
Utgående avskrivningar	-16 493 485	-15 089 808
Ingående anskaffningsvärde	0	144 540
Årets utträngning bredband	0	-144 540
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-144 540
Årets utträngning bredband	0	144 540
Utgående avskrivningar	0	0
Bokfört värde byggnader	52 879 839	49 116 239
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	69 816 314	66 052 714
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	57 400 000	53 800 000
Byggnad - lokaler	8 187 000	6 566 000
	65 587 000	60 366 000
Mark - bostäder	91 400 000	92 200 000
Mark - lokaler	3 993 000	3 572 000
	95 393 000	95 772 000
Taxeringsvärde totalt	160 980 000	156 138 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000
Not 15 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	183 327	167 227
Årets investeringar	0	16 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 327	183 327
Ingående avskrivningar	-123 219	-107 524
Årets avskrivningar	-10 547	-15 695
Utgående avskrivningar	-133 766	-123 219
Bokfört värde	49 561	60 108
Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott		
Grundförstärkning *	0	349 829
Ventilationsarbete - Beräknat färdigställt tidigt 2023	1 141 221	1 128 192
	1 141 221	1 478 021
* Aktiverad under 2022		
Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Hjerta, Espiria SICAV	1 061 888	1 061 888
* Marknadsvärde 2022-12-31: 1 079 460,31 kr	1 061 888	1 061 888
Not 18 Andra långfristiga fordringar		
Ovriga finansiella anläggningstillgångar	0	984 725

Noter	2022-12-31	2021-12-31			
Not 19 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	80	1 231			
	80	1 231			
Not 20 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 966 169	1 841 385			
Skattefordringar	0	12 978			
Skattekonto	97 402	280 020			
	2 063 571	2 134 383			
Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	183 119	305 767			
Upplupna intäkter	151 881	0			
	335 000	305 767			
Not 22 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39758204394	0,65%	2024-05-22	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39758316869	3,43%	2023-10-18	2 500 000	0
Nordea Hypotek AB	39788973612	0,91%	2025-05-21	6 000 000	0
Nordea Hypotek AB	39798271416	0,50%	2023-03-15	9 100 000	240 000
				23 600 000	240 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till					240 000
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					11 360 000
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					11 600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					12 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 400 000
Not 23 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt	61 428	0			
Övriga kortfristiga skulder *	2 072 037	638 282			
* Varav utdömt skadestånd om 1,3 mkr	2 133 465	638 282			
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	27 372	9 789			
Övriga upplupna kostnader	1 858 027	219 214			
Förutbetalda hyror och avgifter	453 372	386 044			
	2 338 771	615 047			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Göteborg 2023

Anna-Pia Eklöv

Dag Eliasson

Jakob Odin

Jonas Rutberg

Rikard Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalande i ovan vill jag fästa uppmärksamhet på det som styrelsen beskriver i Förvaltningsberättelsen under rubriken väsentliga händelser under räkenskapsåret och i not 8 samt not 23. Hyresnämnden har utdömt ett skadestånd på 1,3 miljoner under 2022 som regleras 2023.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 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.

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 2022 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 revisorssed 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 överträdelser 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

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DAG ELIASSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:58:16



RIKARD ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 09:07:36



ANNA-PIA EKLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 08:28:41



JONAS RUTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 11:57:56



JAKOB ODIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-11 kl. 14:16:35



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:21:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-15 kl. 11:22:02

