



2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skidan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

Styrelsen

Mats Berglund	Ordförande
Kennet Erlandsson	Ledamot
Emil Joelsson	Ledamot
Carolina Nilsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Christian Kromnér	Ordinarie Extern	Brf-revision (en del av Revise Sverige AB)
-------------------	------------------	--

Ny under året då PwC sade upp sig från uppdraget.

Valberedning

Inger Neergaard

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2022-12-19. Extra stämma med anledning av val av ny revisor.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skidan 6	2017	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

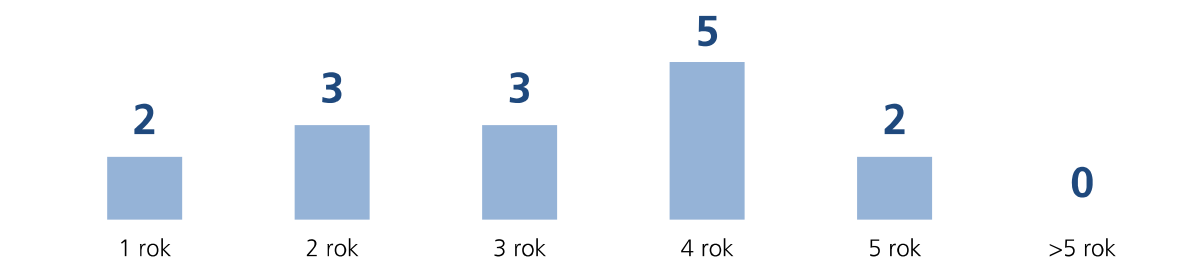
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 256 m², varav 1 231 m² utgör boyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum Tvättstuga	Innehåller också trädgårdsredskap. Utrustad med 2st Tvättmaskiner, Torktumlare, Torkskåp samt Mangel.
Källarförråd	Samtliga lgh har varsitt förråd, lgh 1 har sitt förråd i maskinrummet till hissen.
Trapphus	Brandsläckare på bottenplan samt plan 3, blomhörn för trivsel.
Garage samt Carport	Hyr av de boende, avtal finns på samtliga platser.
Cykel förråd.	Plats för ca 5 st cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nytt styrsystem för värmecentral?	2021	Utfört av Bravida på uppdrag av VEAB i september. Anläggning är driftsatt och besiktigad i oktober.
Nytt passersystem till trapphus.	2021	Styrelsen vill avvakta, skjuts på framtiden.
Tvättmaskins ställning samt luddlåda.	2021	I en bullerreducerande åtgärd har vi placerat tvättmaskiner på ställningar som skruvats fast i golv. Även monterat ny luddlåda.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 14 och 15	2020	I samband med kösrenovering har dessa bytts under året.
Investering av 2st nya tvättmaskiner i tvättstuga	2020	Efter en brand i tvättstuga på våren köptes 2st nya in via AK Kylservice.
Brandvarnare i gemensamma utrymme, trapphus, källarförråd, soprum samt tvättstuga.	2020	Trapphus är klart, brandvarnare samt brandsläckare uppsatt i tvättstuga. Brandvarnare uppsatt i källarförråds utrymme.
Serviceplan på byte av filter i lgh ventilation system enligt protokoll från OVK.	2020	Har utförts av PeHå.
Fönster genomgång (smörjning samt justering av spröjs)	2020	Offert mottagen av PeHå, kommer utföras under -20. Då vi inte kunde ersätta spröjs valde styrelsen att plocka bort samtliga spröjs för att få ett enhetligt utseende på fastigheten. Klart.
Översyn och ev. byte av belysningsarmaturer i trapphus.	2020	PeHå har gjort en översyn, styrelsen nöjer sig med det i dagsläget.
Målning av tvättstuga	2020	Ommålning efter brand.
Kontroll och ev. byte av stuprör.	2020	Bedöms vid kontroll vara ok.
Byte av trätrall utanför lgh 3 och 4 samt 14 och 15	2019	Klart, utfördes av Fina Golv våren - 19.
Energideklaration.	2019	Klart, utfört av PeHå under hösten - 19. Resultat finns att beskåda i trapphus.
Målning av Carport	2019	Utförs på arbetsdag under våren. Klart
OVK, Obligatorisk Ventilation Kontroll	2019	Klart, utfört av PeHå under hösten - 19. Resultat finns att beskåda i trapphus.
Inköp av nya ute möbler.	2018	Klart.
Montera ny tröskel på soprum samt målning av dörr.	2018	Klart.
Målat plåtdörrar mot innergård samt metall stolpar	2018	Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 4.	2018 - 2019	Är beställd under 2018 men ej monterad.Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 9 och 5.	2018	Klart.
Renovering av ytsikt, golv samt nya dörrar i lgh 6	2018	Inför försäljning. Klart.

Ny askkopp med papperskorg på innergård.	2017	Klart.
Snyggat till i sovrum med hyllor samt krokar till verktyg, även monterat påkörningskydd vid dörr. Monterat rörelsevakt till belysning.	2017 - 2018	Återstår montering ny tröskel samt målning av dörr. Klart.
Montering av fläkt i tvättstuga, ny matta, våttork samt strykbräda	2017	Klart.
Tvättat av hela carporten samt trästaket med högtryck.	2017 - 2018	Målas om under 2019. Klart.
Nya växter i trapphus, nytt lägenhetsregister samt monterat brandsläckare	2017	Klart.
Sprutat mossmedel på ett yttertak(lgh11)	2017	Ytterligare utvärdering under 2019
Avlägsnat växtlighet som var för nära fastigheten	2017	Klart.
Rensat och ersatt rabatt utmed Östregårdsgatan med spolad sten.	2017	Klart.
Kontrollerat och rensat samtliga hängrännor.	2017 - 2018	Klart.
Tvättat av samtliga plåtdetaljer på fastigheten som vetter mot innergård.	2017 - 2019	Arbetet skall slutföras med det som vetter ut mot Östregårdsgatan samt Alegatan.
Nytt telefonnummer till hisservice vid nödfall	2017	Klart.
Monterat nya föreningsskyltar på fastigheten	2017	Klart.
Bytt samtliga packningar på blandare i tvättstuga	2017	Klart.
Byte av låssystem till lgh 1	2017	Klart.
Uppmärkning av gemensamhetsutrymme	2017	Klart.
Ny frånluftsfläkt samt tryckkär i Teknikrum	2017	Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 3.	2017	Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt lgh 2	2017	Inköpt monteras under 2018. Klart.
Filmning av avloppsrör.	2017	Utfört, ingen anmärkning.
Tvättning av skärmtak vid huvudentré.	2017	Klart.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsanläggning och köksfläkt i lgh	2017 och framåt	Utförs löpande vid renovering av kök med start 2017, lgh 15 samt 14 har fått nya installerade under 2020. Lgh 7 samt 12 kommer bytas under 2022.
Grannfastighet vill bygga mur och gräva upp befintlig tomtgräns i form av träd.	2021-2022	Föreningen tog beslut att ge ok på stämman och arbetet är igång. BRFs tomt kommer återställas under 2022 av Skidan 5.
Kontroll och ev. byte av belysnings armaturer på fastigheten.	2022	Kontroll ok. Offert mottagen på byte av ytterbelysning till en kostnad av ca 85.000. Styrelsen väljer att avvakta.
Tvättning av plåtdetaljer samt balkonger mot Östregårdsgatan och Alegatan.	2022	Utförs på arbetsdag under vår eller höst. Delvis färdigt (Östregårdsgatan, slutförs under 19-20.
Tvättning/målning av takfot samt taksprång	2022-2023	Styrelsen har fått in offert som vi accepterat till en kostnad på ca 50.000.-. samtidigt besiktigas taksprång med snickeri och åtgärdas vid behov, kostnad för detta tillkommer löpande. Tvätt utförd, kommer få åtgärdsplan på övrigt.
Rensning av rabatt utmed Alegatan	2023	Utförs under arbetsdagen till våren.
Byte av belysning i trapphuset	2023	Är beställt, kommer utföras tidigt 2023.
Installation av vattenlarm	2023	Kommer utföras av PeHå tidigt 2023
Service eller service avtal på maskiner i tvättstuga.	2023-02-01	Service utfört hösten -18 av AK kylservice. Föreningen har tecknat serviceavtal med AK Tvätt & Kylservice, kostnad 3278.-/år.
Revidering av underhållsplan	2023-2024	Kommer begära in offerter, styrelse tar ställning. Styrelse skall ta in offerter under året för ställningstagande samt behov.
Målning av fönsterbläck samt övriga plåtdetaljer.	2023-2024	
Undersöka behov om eventuell ommålning av fasad.	2023-2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	PeHå Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Veab
Kabel TV	Com Hem
El	Bixia
Bredband	Bredbands Bolaget/Com Hem
Hiss Service	Nordisk Hiss AB
Serviceavtal Tvättstuga (börjar gälla 2023)	AK Tvätt & Kylservice

Föreningens ekonomi

Hyres lgh har vi också aviserat en höjning om 10% med start 2023-02-01 till Hyresgästföreningen, förhandling pågår.

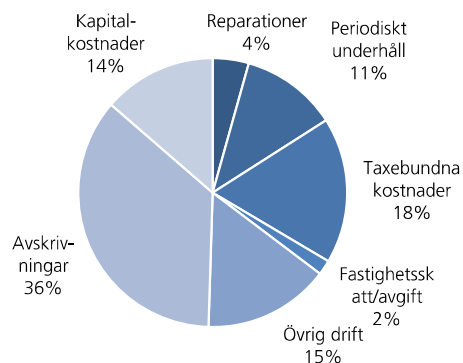
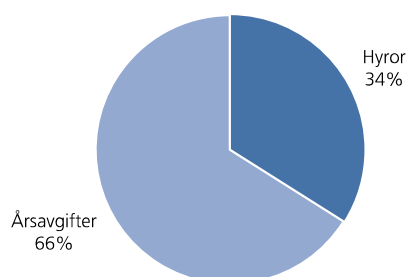
Styrelsen har för avsikt att lösa ett lån på ca 430.000 kr på villkorsändringsdagen 23-04-06.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 428 404	1 144 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	929 128	932 807
Finansiella intäkter	491	0
Medlemsinsatser	0	2 380 000
Ökning av kortfristiga skulder	11 096	9 937
	940 715	3 322 744
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	686 018	570 399
Finansiella kostnader	185 033	187 273
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	97 750
Ökning av kortfristiga fordringar	5 626	931
Minskning av långfristiga skulder	2 182 820	182 820
	3 059 497	1 039 173
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 309 621	3 428 404
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 118 783	2 283 571

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Se teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelser under året: 2 st
Nyupplåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	682	625	615	563
Hyror/m ² hyresrättsyta	782	945	1 012	1 234
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 978	13 426	13 630	16 078
Elkostnad/m ² totalyta	39	36	28	28
Värmekostnad/m ² totalyta	83	79	77	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	40	36	42
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	149	162	192
Soliditet (%)	61	57	53	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-428	-333	-276	-296
Nettoomsättning (tkr)	925	930	945	980

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 300 000	0	0	15 300 000
Upplåtelseavgifter	2 453 000	0	0	2 453 000
Fond för yttre underhåll	3 785 513	275 000	0	3 510 513
S:a bundet eget kapital	21 538 513	275 000	0	21 263 513
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 658 629	-275 000	-332 964	-5 050 665
Årets resultat	-427 603	-427 603	332 964	-332 964
S:a ansamlad förlust	-6 086 232	-702 603	0	-5 383 629
S:a eget kapital	15 452 281	-427 603	0	15 879 884

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-427 603
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 383 629
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 000
summa balanserat resultat	-6 086 232

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

157 529
-5 928 703

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	925 082	930 078
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 046	2 729
Summa rörelseintäkter		929 128	932 807

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-605 326	-436 411
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 126	-126 422
Personalkostnader	Not 6	-7 566	-7 566
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-486 170	-508 099
Summa rörelsekostnader		-1 172 189	-1 078 498

RÖRELSERESULTAT**-243 061** **-145 691****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		491	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-185 033	-187 273
Summa finansiella poster		-184 542	-187 273

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-427 603** **-332 964****ÅRETS RESULTAT****-427 603** **-332 964**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	24 066 434	24 534 985
Inventarier	Not 9	46 984	64 603
Summa materiella anläggningstillgångar		24 113 418	24 599 588
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 113 418	24 599 588
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	212 146	328 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	11 585	11 080
Summa kortfristiga fordringar		223 731	339 384
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 125 441	3 122 945
Summa kassa och bank		1 125 441	3 122 945
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 349 172	3 462 329
SUMMA TILLGÅNGAR		25 462 590	28 061 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 753 000	17 753 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 785 513	3 510 513
Summa bundet eget kapital		21 538 513	21 263 513
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 658 629	-5 050 665
Årets resultat		-427 603	-332 964
Summa ansamlad förlust		-6 086 232	-5 383 629
SUMMA EGET KAPITAL		15 452 281	15 879 884
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 085 500	6 237 000
Summa långfristiga skulder		3 085 500	6 237 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 707 245	5 738 565
Leverantörsskulder		34 057	21 564
Skatteskulder		47 550	46 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	135 957	138 764
Summa kortfristiga skulder		6 924 809	5 945 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 462 590	28 061 917

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund	75 år	75 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Stomkomplett. medl.	25 år	25 år
Värmesystem	25 år	25 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Hissar	10 år	10 år
Luftbehandlingssyst.	5/20 år	5/20 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fasader/balkonger	15 år	15 år
Fönster/dörrar, port	35 år	35 år
Yttertak	15 år	15 år
Sekundärbyggnader	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	608 368	557 785
Hyror bostäder	284 632	344 072
Hyror parkering	22 200	22 200
Hyror garage	6 000	6 000
Överlåtelse/pantsättning	3 864	0
Öresutjämning	18	22
	925 082	930 078

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Återbäring försäkringsbolag	0	2 729
	Övriga intäkter	4 046	0
		4 046	2 729
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 445	15 216
	Fastighetsskötsel beställning	6 284	4 521
	Snöröjning/sandning	14 391	16 480
	Städning entreprenad	0	661
	Hissbesiktning	2 610	2 463
	Gemensamma utrymmen	2 766	0
	Gård	2 650	8 885
	Serviceavtal	2 228	47 737
	Förbrukningsmateriel	965	545
	Störningsjour och larm	3 900	0
	Fordon	350	0
		95 589	96 508
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 516
	Tvättstuga	0	13 164
	Entré/trapphus	962	6 500
	Lås	0	1 288
	VVS	7 836	33 466
	Ventilation	15 843	0
	Elinstallationer	10 860	10 053
	Hiss	1 112	0
	Fönster	12 133	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 000	0
		58 745	65 987
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	95 029	0
	Tak	62 500	0
		157 529	0
	Taxebundna kostnader		
	El	49 008	45 567
	Värme	104 859	99 186
	Vatten	48 452	50 752
	Sophämtning/renhållning	36 651	25 471
		238 970	220 976
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 281	14 144
	Kabel-TV	15 958	15 501
		30 239	29 645
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 255	23 295
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	605 326	436 411

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	313
	Inkassering avgift/hyra	514	0
	Hyresförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 250	26 500
	Föreningskostnader	1 550	1 520
	Styrelseomkostnader	600	0
	Fritids- och trivselkostnader	634	3 255
	Förvaltningsarvode	35 840	35 072
	Administration	7 305	5 386
	Konsultarvode	432	54 375
		73 126	126 422
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	6 000	6 000
	Sociala kostnader	1 566	1 566
		7 566	7 566
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	191 402	191 402
	Yttertak K3	20 868	20 868
	Fasader/balkonger K3	31 301	31 301
	Fönster/dörrar och portar K3	21 574	21 574
	Stomkomplettering förening K3	33 371	33 371
	Stomkomplettering medlem K3	62 571	62 571
	Stamledningar VA K3	20 857	20 857
	Värmesystem K3	29 200	29 852
	Luftbehandlingssystem K3	13 905	35 182
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	33 371	33 371
	Hissar K3	5 959	5 959
	Sekundärbyggnader K3	4 171	4 171
	Inventarier	17 619	17 619
		486 170	508 099

Not 8		2022-12-31	2021-12-31
BYGGNADER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		26 716 850	26 619 100
Nyanskaffningar		0	97 750
Utgående anskaffningsvärde		26 716 850	26 716 850
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-2 181 865	-1 691 385
Årets avskrivningar enligt plan		-468 551	-490 480
Utgående avskrivning enligt plan		-2 650 416	-2 181 865
Planenligt restvärde vid årets slut		24 066 434	24 534 985
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		5 866 528	5 866 528
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		19 508 000	12 102 000
Taxeringsvärde mark		6 039 000	4 043 000
		25 547 000	16 145 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		25 400 000	16 004 000
Lokaler		147 000	141 000
		25 547 000	16 145 000
Not 9		2022-12-31	2021-12-31
INVENTARIER			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		88 095	88 095
Nyanskaffningar		0	0
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående anskaffningsvärde		88 095	88 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-23 492	-5 873
Årets avskrivningar enligt plan		-17 619	-17 619
Utrangering/försäljning		0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-41 111	-23 492
Redovisat restvärde vid årets slut		46 984	64 603
Not 10		2022-12-31	2021-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		23 298	22 845
Klientmedel hos SBC		183 739	305 459
Fordringar kreditfakturer		4 668	0
Räntekonto hos SBC		442	0
		212 146	328 304

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	7 189	7 091
	Kabel-TV	4 396	3 989
		11 585	11 080

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 510 513	3 247 413
	Reservering enligt stadgar	275 000	275 000
	Reservering enligt Ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-11 900
	Vid årets slut	3 785 513	3 510 513

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,330 %	3 118 500	3 151 500	2025-06-30
	Handelsbanken	3,460 %	3 118 500	3 151 500	2023-06-30
	Handelsbanken	1,340 %	3 118 500	3 151 500	2023-03-01
	Handelsbanken	2,410 %	437 245	2 521 065	2023-04-06
	Summa skulder till kreditinstitut		9 792 745	11 975 565	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 707 245	-5 738 565	
			3 085 500	6 237 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 878 645 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar* * 1.331.000 i eget förvar	15 777 300	17 108 300

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	7 782	4 602
	Värme	14 170	15 104
	Sophämtning	1 049	2 120
	Extern revisor	25 000	25 000
	Arvoden	6 000	6 000
	Sociala avgifter	1 885	1 885
	Ränta	2 816	5 238
	Avgifter och hyror	77 255	72 246
	VVS	0	6 569
		135 957	138 764

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Växjö den / 2023

Mats Berglund
Ordförande

Kennet Erlandsson
Ledamot

Emil Joelsson
Ledamot

Carolina Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Christian Kromnér
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening skidan

Org.nr 769619-7297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening skidan 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 2022-12-31 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 för föreningen.

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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 juni 2022 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De 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. 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening skidan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Norrköping den 17 april 2023

Christian Kromnér
auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se