

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skillingen

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 2046.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skillingen. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar innergård, portar samt sophantering.

Styrelsen

Ida Maritha Hedman	Ordförande
Sean Richard Heijl	Ledamot
Alberto Hidalgo	Ledamot
John Mattias Landhage	Ledamot
Magdalena Strand	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson	Ordinarie Extern	Revisorsringen Sverige AB
----------------	------------------	---------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 8:5	2006	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 8:6	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus.

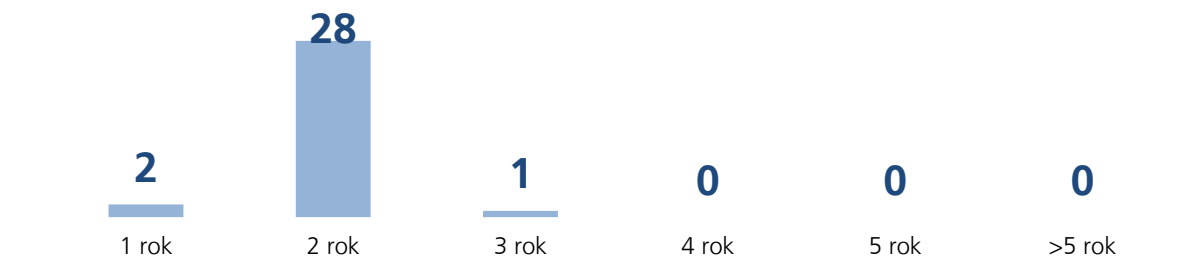
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 674 m², varav 1 674 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Cykel- och barnvagnsrum
Hobbyrum

Kommentar

Kan hyras av medlemmarna

Rum med möjlighet att utföra
enklare hobbysnickeri.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning plåtar runt fönster samt fönsterkupor	2022	Fönster och takkupor.
Takrenovering inkl snörasskydd mm	2022	Renovering/genomgång av tak.
Fasadrenovering	2022	Byte till träfasad
Iordningställande av källarutrymmen efter arbetet kopplat till sättningar.	2020	
Avloppsstammar	2019	ut från hus
Utredning samt åtgärder kopplade till sättningar	2019	
Rörbyte i förråd 1A	2017	
Bytt termostaventiler	2017	
Målning entré	2016	
Trapphus	2015	Ytskikt renoverat: mattor, golv & tak.
Fasadtvätt	2015	Fasadtvätt genomförd samt hängrännor rensade.
OVK	2014	Godkänd ventilationskontroll
Sotning och injustering av ventilationskanaler	2014	
Tvättstuga & Torkrum	2011 - 2012	Totalrenovering ink nya energieffektiva maskiner.
Stamspolning	2011 - 2012	Spoling av alla stammar i fastigheten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	Uppskjutet pga stora renoveringar under året
Byte värmecirkulationspump	2024	Enligt underhållsplan
Renovering kök och badrum hyresrätter	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Inför arbetet med fasad och tak togs ett nytt lån, på grund av de oförutsedda skadorna fick ytterligare ett lån tas i början av 2023.

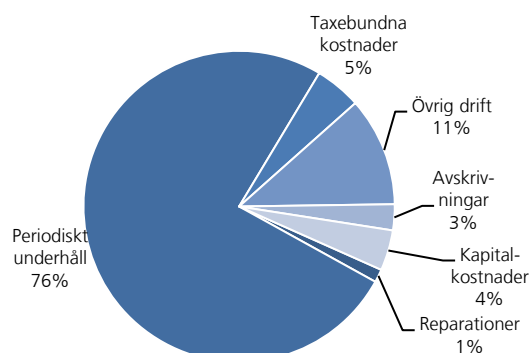
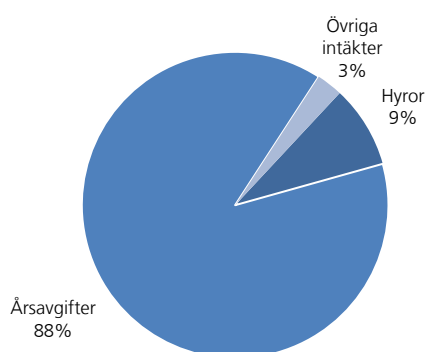
Styrelsens mål är att hålla nere avgiften men vi är också medvetna om det ekonomiska läget och avvaktar med ett definitivt beslut angående avgiftshöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 11 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2022 598 704	2021 486 101
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 576 477	1 434 927
Finansiella intäkter	1 534	174
Ökning av långfristiga skulder	4 382 650	0
Ökning av kortfristiga skulder	720 836	134 862
	6 681 497	1 569 963
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 646 004	1 056 662
Finansiella kostnader	298 659	170 067
Ökning av kortfristiga fordringar	16 138	1 612
Minskning av långfristiga skulder	0	229 020
	6 960 801	1 457 361
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	319 401	598 704
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-279 303	112 603

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora delar av året har handlat om renoveringen av fasad och tak, då oförutsedda skador i fasaden hittades blev arbetet även något större än förväntat. Allt är nu åtgärdat och arbetet är färdigställt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	894	829	826	832
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 215	1 214	1 213	1 213
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 946	9 139	9 285	9 467
Elkostnad/m ² totalyta	34	23	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	118	124	101	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	49	46	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	178	102	94	83
Soliditet (%)	21	43	42	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 558	17	-1 571	-3 174
Nettoomsättning (tkr)	1 542	1 431	1 427	1 435

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 674 m² bostäder.

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	14 426 272	0	0	14 426 272
Upplåtelseavgifter	716 800	0	0	716 800
Fond för yttre underhåll	391 733	196 000	0	195 733
S:a bundet eget kapital	15 534 805	196 000	0	15 338 805
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 648 782	-196 000	17 412	-4 470 194
Årets resultat	-5 557 612	-5 557 612	-17 412	17 412
S:a fritt eget kapital	-10 206 395	-5 753 612	0	-4 452 782
S:a eget kapital	5 328 410	-5 557 612	0	10 886 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 557 612
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 452 782
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-196 000</u>
summa balanserat resultat	-10 206 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>391 733</u>
att i ny räkning överförs	-9 814 661

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 541 957	1 431 024
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 520	3 903
Summa rörelseintäkter		1 576 477	1 434 927
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 091 003	-698 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-514 267	-317 441
Personalkostnader	Not 6	-40 734	-40 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 961	-190 961
Summa rörelsekostnader		-6 836 965	-1 247 623
RÖRELSERESULTAT		-5 260 487	187 304
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 534	174
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 659	-170 067
Summa finansiella poster		-297 125	-169 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 557 612	17 412
ÅRETS RESULTAT		-5 557 612	17 412

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	24 676 159	24 867 120
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 676 159	24 867 120
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 676 159	24 867 120
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15 162	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	362 919	641 246
Summa kortfristiga fordringar		378 081	641 246
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 400	3 400
Summa kassa och bank		3 400	3 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		381 481	644 646
SUMMA TILLGÅNGAR		25 057 639	25 511 766

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 143 072	15 143 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	391 733	195 733
Summa bundet eget kapital		15 534 805	15 338 805
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 648 782	-4 470 194
Årets resultat		-5 557 612	17 412
Summa fritt eget kapital		-10 206 395	-4 452 782
SUMMA EGET KAPITAL		5 328 410	10 886 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 318 020	2 818 560
Summa långfristiga skulder		15 318 020	2 818 560
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 329 850	11 446 660
Leverantörsskulder		806 905	106 810
Skatteskulder		92 318	89 528
Övriga skulder		19 035	19 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	163 101	145 145
Summa kortfristiga skulder		4 411 209	11 807 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 057 639	25 511 766

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 395 723	1 293 884
Hyror bostäder	130 644	130 644
Hyror lokaler	6 673	6 490
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	-18	6
	1 541 957	1 431 024

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Återbäring försäkringsbolag	4 519	3 903
Övriga intäkter	30 001	0
	34 520	3 903

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	575	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 850	12 864
	Snöröjning/sandning	3 501	0
	Myndighetstillsyn	13 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 295
	Sophantering	5 661	0
	Serviceavtal	5 734	6 802
	Förbrukningsmateriel	0	665
	Teleport/hissanläggning	4 333	0
	Störningsjour och larm	375	0
	Brandskydd	11 338	1 450
		50 867	23 076
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	7 874
	Tvättstuga	0	9 537
	Entré/trapphus	1 151	10 423
	Lås	226	1 838
	VVS	11 585	10 197
	Ventilation	3 276	0
	Elinstallationer	4 906	4 454
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 238
	Hiss	0	1 172
	Fönster	3 125	0
	Vattenskada	72 088	59 468
		96 357	106 201
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	5 297 499	0
	Ventilation	60 088	0
		5 357 587	0
	Taxebundna kostnader		
	El	57 562	38 589
	Värme	197 484	208 304
	Vatten	85 868	82 518
		340 914	329 411
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 142	40 523
	Samfällighetsavgift	112 320	112 320
	Kabel-TV	43 728	41 720
		198 190	194 563
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 089	45 229
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 091 003	698 480

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 255	313
	Tele- och datakommunikation	6 648	6 303
	Juridiska åtgärder	24 063	0
	Inkassering avgift/hyra	2 049	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 000
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	160 123	157 786
	Förvaltningsarvoden övriga	0	462
	Administration	100 741	13 054
	Konsultarvode	190 380	113 220
	Föreningsavgifter	5 763	5 763
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 170	5 090
		514 267	317 441

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 997	31 000
	Sociala kostnader	9 737	9 740
		40 734	40 740

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	175 215	175 215
	Förbättringar	15 746	15 746
		190 961	190 961

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 914 836	26 914 836
	Utgående anskaffningsvärde	26 914 836	26 914 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 047 716	-1 856 755
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 961	-190 961
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 238 677	-2 047 716
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 676 159	24 867 120
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 424 308	6 424 308
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 400 000	14 800 000
		35 400 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 400 000	31 800 000
		35 400 000	31 800 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 837	191 837
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	191 837	191 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-191 837	-191 837
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 837	-191 837
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	46 918	45 942
	Klientmedel hos SBC	314 584	404 266
	Räntekonto hos SBC	1 417	191 038
		362 919	641 246

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	195 733	195 733
	Reservering enligt stadgar	196 000	195 733
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-195 733
	Vid årets slut	391 733	195 733

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,880 %	2 240 000	2 390 000	2022-12-28
	SEB	0,880 %	310 000	347 500	2022-12-28
	SEB	3,450 %	3 150 000	3 150 000	2023-07-28
	SEB	0,870 %	3 062 300	3 062 300	2022-11-28
	SEB	3,520 %	2 362 500	2 425 500	2025-05-28
	SEB	1,450 %	2 800 720	2 889 920	2024-07-28
	SEB	3,110 %	2 639 100	0	2025-04-28
	SEB	4,460 %	2 083 250	0	2027-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		18 647 870	14 265 220	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 329 850	-11 446 660	
			15 318 020	2 818 560	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 559 070 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	21 942	24 960
	Avgifter och hyror	141 159	120 185
	Byggnad	0	0
		163 101	145 145

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi har inga planer på några större underhållsarbeten de kommande åren. Den missade OVKn utfördes tidigt under 2023.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Ida Maritha Hedman
Ordförande

Sean Richard Heijl
Ledamot

Alberto Hidalgo
Ledamot

John Mattias Landhage
Ledamot

Magdalena Strand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Kjell Eriksson
Extern revisor