



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skönadal i Lund



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skönadal i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-1420 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Lund kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Polhem 5, 6, 7, 8 & 9		0 år		1955

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 217
18	p-platser	0
Totalt 47 objekt		1 217

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 10 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lund Polhem GA:1	G:A		0 / 0	Vattenförsörjningsanläggning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Emil Thorsson	Ordförande	
Ola Beckman	Ledamot	
Maria Fridén	Ledamot	
Erik Björling	Ledamot	
Maja Bengtson	Ledamot	2023-06-07
Ulrika Lindmark	Suppleant	2023-06-07
Johan Dandanell Litzén	Suppleant	2023-06-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Thorsson, Ola Beckman, Ulrika Lindmark och Johan Dandanell Litzén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas, två i förening, av Ola Beckman, Maria Fridén, Erik Björling och Emil Thorsson.

Revisorer har varit: Matilda Wadenbäck vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

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 enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1988	Anslutning till husens vattenburna värmesystem till fjärrvärmenätet. Även installation av kulvertar mellan husen
1997	Byte av husens tappvattenledningar
1999	Byte av termostater på husens värmeelement. Även intrimning av värmesystemet, samt ny cirkulationspump
2000	Separering av dag - och spillvatten-ledningar på Linnégatan 19 och på Studentgatan 38 (se ritningar).
2001	Husens yttertak försågs med nytt tätskikt (Derbigum med granulat) med 10 års garanti, som omfattar material, läggning samt även följdskador. Även nya tak-luckor, samt skorstenarna helbeslogs med plåt.
2001	Renovering av husens elsystem – nya el-ledningar, nya jordade eluttag och strömbrytare samt jordfelsbrytare

	i samtliga lägenheter.
2001	Fönsterbyte – treglas, på utsidan aluminiumbeklädda träfönster av H -typ med genomgående post i båge (där så erfordrades), persiennner i spår och fönsterbleck av aluminium.
2003	Dränerings - och fuktskyddsarbeten på husgrunderna på Linnégatan 13, 15 och 17 samt separering av dag- och spillvattenledningar. Stuprören försågs med rensgaller.
2003	Inköp och installation av tvättmaskin (W36 5H). Den nya tvättmaskinen ersätter Miele W 5406.
2004	En ny häck (vintergrön liguster) planteras längs Pedellgatan.
2004	Plattor har införskaffats och lagts på den nya avfallsplatsen.
2005	Montering av spaltventiler (BIOBE 30) i samtliga sov- och vardagsrumsfönster.
2005	Sotningsväsendet i Lund AB genomförde lagstadgad funktionskontroll av ventilationssystemen i föreningens hus.
2006	Ytterligare plattor lades vid avfallsplatsen efter anmodan från renhållningsverket.
2007	Inköp och installation av torktumlare av märket Bosch. 5 års plusgaranti. Den nya torktumlaren ersätter Elvita WT971.
2007	Samtliga av föreningens träd beskars under hösten. 6 träd togs bort.
2007	Renovering av husens avloppssystem genom infodring av befintliga rör och brunnar med Proline-metoden.
2008	Energideklaration som ska göras vart tionde år upprättades och anslogs i trapphusen. Energiförbrukningen är låg pga att flera lägenheter inte används regelbundet. Gäller i tio år.
2009	Fasadrenovering.
2010	Singel till gångarna.
2011	Ommålning av trapphus, entrédörrar, entrétak, källardörrar, räcken vid yttre källartrappor samt källarfönster inklusive nätbågar.
2011	Omfattande beskärning av häcken efter anmodan från kommunen.
2011	Ett träd avlägsnades.
2012	Omfattande beskärning av hängpil och beskärning av tysk lönn. En Magnolia planterades.
2012	Tilläggsisolering.
2013	Inga investeringar genomförda.
2014	Nya entrédörrar
2015	Dränering hus 17
2016	Ny torktumlare Electrolux T5190
2016	Upprustning värmesystem
2017	Omfattande kapning av stora buskar samt beskärning av samtliga fruktträd
2019	Totalrenovering av tvättstuga
2023	Ommålning galler källarfönster, entrédörrar och entrétak

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Lagning av yttre källartrappor, golv runtbrunnarna utanför källarentrédörrarna samt sockelytor.

Renovering av källarna: omputsning och kalkning av väggar, målning av golv, tak och dörrar.

Översyn elcentraler i källare

Omasfaltering av parkeringsplatserna, nya vitaparkeringslinjer.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 12 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 54.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	155	181	133
Skuldsättning, kr/kvm	1 890	1 870	2 002
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 890	1 870	2 002
Räntekänslighet, %	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	271	263	262
Årsavgifter, kr/kvm	682	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	87	89
Totala intäkter, kr/kvm	803	749	733
Nettoomsättning, tkr	969	911	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	104	45
Soliditet, %	28	32	28

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Uppgifter till förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat på -186 Tkr, detta beror ökade räntekostnader samt underhåll som genomförts under året.

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	21 350	0	0	21 350
Kapitaltillskott/extra insats, kr	44 185	0	0	44 185
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	30 000	30 000
S:a bundet eget kapital, kr	65 535	0	30 000	95 535
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	975 421	104 457	-30 000	1 049 878
Årets resultat, kr	104 457	-104 457	-185 778	-185 778
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 079 878	0	-215 778	864 100
S:a eget kapital, kr	1 145 413	0	-185 778	959 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 30 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 079 878
Årets resultat, kr	-185 778
Reservation till underhållsfond, kr	-30 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	864 100

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	864 100

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	969 167	911 482
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 956	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		977 123	911 482
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-664 254	-628 459
Underhåll enligt plan	Not 5	-275 000	0
Övriga externa kostnader	Not 6	-15 699	-10 851
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-3 286	-7 570
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-99 256	-116 283
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 057 494	-763 162
RÖRELSERESULTAT		-80 371	148 320
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		464	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 871	-43 867
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-105 407	-43 863
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-185 778	104 457
ÅRETS RESULTAT		-185 778	104 457

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	3 208 416	3 299 288
Inventarier och installationer	Not 10	41 915	50 299
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 250 331</u>	<u>3 349 587</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 250 331</u>	<u>3 349 587</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 266	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	33 005	2 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	11 727	11 590
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>46 998</u>	<u>14 426</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	167 857	256 220
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>167 857</u>	<u>256 220</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>214 855</u>	<u>270 646</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 465 186</u>	<u>3 620 233</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 350	21 350
Reservtillskott		44 185	44 185
Fond för yttre underhåll		30 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		95 535	65 535
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 049 878	975 421
Årets resultat		-185 778	104 457
<i>Summa fritt eget kapital</i>		864 100	1 079 878
Summa eget kapital		959 635	1 145 413
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 160 000	2 275 874
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 160 000	2 275 874
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	140 000	0
Leverantörsskulder		37 176	33 041
Aktuell skatteskuld	Not 15	0	-1 662
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	10 620	12 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	157 756	154 797
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		345 552	198 947
Summa skulder		2 505 552	2 474 821
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 465 186	3 620 233

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-80 371	148 320
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	99 256 18 885	116 283 264 603
Erhållen ränta	464	4
Erlagd ränta	-104 324	-40 101
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-84 975	224 506
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 572	-4 130
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	145 058	8 024
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	27 511	228 399
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-115 874	-160 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-115 874	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-88 363	68 399
Likvida medel vid årets början	256 220	187 821
Likvida medel vid årets slut	167 857 -88 363	256 220 68 399

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 5 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	830 076	790 584
Hysesintäkt garage och bilplatser	59 520	60 060
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	33 060	32 364
Intäkt andrahandsupplåtelse	38 413	21 475
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	8 098	6 999
	969 167	911 482
<i>* I årsavgifterna ingår värme, vatten och kabel-TV.</i>		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	7 956	0
	7 956	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-5 661	-3 015
El	-49 570	-60 279
Uppvärmning	-237 869	-217 908
Vatten	-41 868	-42 204
Renhållning	-44 187	-35 133
TV, bredband, iptelefoni	-35 456	-32 050
Serviceavtal	-1 486	-1 486
Förvaltningskostnader	-182 166	-171 866
Försäkringar	-8 546	-7 562
Fastighetsskatt	-46 646	-43 788
Övriga driftskostnader	-10 799	-13 168
	-664 254	-628 459
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-275 000	0
	-275 000	0
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Övriga förvaltningskostnader	-3 216	-2 922
Kostnader överlåtelse och panter	-11 184	-7 929
Förbrukningsinventarier	-1 299	0
	-15 699	-10 851
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	0	-999
Revisionsarvode	-2 500	-5 000
Sociala avgifter	-786	-1 571
	-3 286	-7 570
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-90 872	-107 899
Installationer och inventarier	-8 384	-8 384
	-99 256	-116 283

2023-12-31

2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

6 263 594

6 263 594

Ingående anskaffningsvärde mark

25 000

25 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 288 594

6 288 594

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 989 306

-2 881 407

Årets avskrivningar byggnader

-90 872

-107 899

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 080 178

-2 989 306

Utgående redovisat värde

3 208 416

3 299 288

Redovisade värden byggnader

3 183 416

3 274 288

Redovisade värden mark

25 000

25 000

Fastighetsbeteckning: Polhem 5-9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1943	12 200 000	13 400 000	25 600 000	25 600 000
		12 200 000	13 400 000	25 600 000	25 600 000

Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckning

3 693 000

3 693 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 693 000

3 693 000

Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden

128 270

128 270

Utgående anskaffningsvärden

128 270

128 270

Ingående avskrivningar

-77 971

-69 587

Årets avskrivningar

-8 384

-8 384

Utgående avskrivningar

-86 355

-77 971

Utgående redovisat värde

41 915

50 299

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

31 732

2 149

Övrig skattefordran

1 273

687

33 005

2 836

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring

2 312

2 801

Förutbetalad kabel-TV och bredband

9 415

8 789

11 727

11 590

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne

167 857

0

Nordea

0

256 220

167 857

256 220

2023-12-31

2022-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		5,12%	2025-12-11	2 300 000	140 000
				2 300 000	140 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 160 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					140 000
Lån som ska konverteras inom ett år					0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					140 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					5,12%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					560 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 600 000
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	0	-1 662
	0	-1 662

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	10 620	10 620
Övriga kortfristiga skulder	0	2 151
	10 620	12 771

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	14 500	14 500
Upplupna sociala avgifter	4 560	4 560
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	46 536	42 147
Upplupna räntekostnader	6 869	5 322
Förutbetalda årsavgifter och hyror	83 011	86 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 280	2 180
	157 756	154 797

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Emil Thorsson

Erik Björling

Maja Bengtsson

Maria Fridén

Ola Beckman

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

Matilda Wadenbäck

Revisor vald av föreningsstämman



Revisionsberättelse 2023

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönadal (organisationsnummer 745000-1420)

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Bostadsrättsföreningen Skönadal*.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur samfälligheten upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i samfällighetens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av samfällighetens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skönadal för räkenskapsåret 2023-01-01–2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i samfälligheten för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med samfällighetens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2024-05-28

Matilda Wadenbäck,
av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skönadal i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL THORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:13:21



ERIK BJÖRLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:55:53



OLA BECKMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 16:45:50



MARIA FRIDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 16:24:01



MAJA BENGTON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-06-01 kl. 20:21:14



MATILDA WADENBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 18:44:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skönadal i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATILDA WADENBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 18:45:49



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.