

Årsredovisning
för
BRF Skolvägen 4
769628-2016

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Skolvägen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2014, lägenheterna var klara för inflyttning i februari 2015. Bostadsrättsföreningen har 8 lägenheter på Skolvägen 4 i Öckerö kommun. Föreningen äger fastigheten Öckerö 2:788.

Medlemsinformation

Styrelsen sköter mycket av administrationen såsom lägenhetsregister, underhållsplan, budget och kontakter med mäklare vid lägenhetsbyt samt kontroll att avgifter blir inbetalda och alla utbetalningar. Talenom Redovisning AB har skött den löpande redovisningen och har upprättat årsredovisningen.

Överlåtelse

Inga överlåtelser har skett

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 8 medlemmar

Tillkommande medlemmar

Avgående medlemmar

Vid årets slut hade föreningen 8 medlemmar

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	535	382	377	379
Resultat efter finansiella poster	-98	-83	-40	-77
Soliditet (%)	77,7	77,7	77,6	77,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	965	770	761	764
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 606	9 715	9 851	9 997
Sparande per kvm (kr/kvm)	244	274	360	280
Räntekänslighet (%)	10,1	12,8	13,2	13,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	177	147	113	123
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,5	95,0	97,8	99,2

Månadsavgifterna har under 2023 ökat med cirka 28 %, men har även hyrt ut källarlägenheten

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 850 000	106 800	-650 050	-83 393	17 223 357
Disposition av föregående års resultat:			-83 393	83 393	0
Fond yttre underhåll		15 300	-15 300		0
Årets resultat				-98 390	-98 390
Belopp vid årets utgång	17 850 000	122 100	-748 743	-98 390	17 124 967

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-748 743
årets förlust	-98 390
	-847 133

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 300
i ny räkning överföres	-862 433
	-847 133

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	524 032	381 774
Övriga rörelseintäkter	3	11 061	20 092
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		535 093	401 866
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-135 036	-95 283
Övriga externa kostnader		-38 694	-47 331
Personalkostnader		-5 877	-5 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-221 590	-221 590
Summa rörelsekostnader		-401 197	-370 081
Rörelseresultat		133 896	31 785
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	6 040	377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 326	-115 555
Summa finansiella poster		-232 286	-115 178
Resultat efter finansiella poster		-98 390	-83 393
Resultat före skatt		-98 390	-83 393
Årets resultat		-98 390	-83 393

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	21 403 880	21 614 560
Inventarier, verktyg och installationer	5	179 183	190 093
Summa materiella anläggningstillgångar		21 583 063	21 804 653
Summa anläggningstillgångar		21 583 063	21 804 653
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 650	16 345
Summa kortfristiga fordringar		21 650	16 345
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		441 277	341 963
Summa kassa och bank		441 277	341 963
Summa omsättningstillgångar		462 927	358 308
SUMMA TILLGÅNGAR		22 045 990	22 162 961

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		17 850 000	17 850 000
Fond för yttre underhåll		122 100	106 800
Summa bundet eget kapital		17 972 100	17 956 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-748 743	-650 050
Årets resultat		-98 390	-83 393
Summa fritt eget kapital		-847 133	-733 443
Summa eget kapital		17 124 967	17 223 357
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 841 311	4 896 319
Summa långfristiga skulder		4 841 311	4 896 319
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 611	0
Övriga skulder		1 737	1 737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 364	41 548
Summa kortfristiga skulder		79 712	43 285
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 045 990	22 162 961

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-98 390

-83 393

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

221 590

221 590

Betald skatt

-1 141

-977

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

122 059

137 220

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-3 552

62

Förändring av leverantörsskulder

24 611

0

Förändring av kortfristiga skulder

11 203

-17 583

Kassaflöde från den löpande verksamheten

154 321

119 699

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

-55 008

-50 418

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-55 008

-50 418

Årets kassaflöde

99 313

69 281

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

341 963

272 682

Likvida medel vid årets slut

441 276

341 963

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	478 752	381 775
Hyror lokaler	45 282	0
	524 034	381 775

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försälning el	11 061	20 092
	11 061	20 092

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 300 000	23 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 300 000	23 300 000
Ingående avskrivningar	-1 685 440	-1 474 760
Årets avskrivningar	-210 680	-210 680
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 896 120	-1 685 440
Utgående redovisat värde	21 403 880	21 614 560
Taxeringsvärden byggnader	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärden mark	1 904 000	1 904 000
	10 704 000	10 704 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 369	229 369
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 369	229 369
Ingående avskrivningar	-39 276	-28 366
Årets avskrivningar	-10 910	-10 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-50 186	-39 276
Utgående redovisat värde	179 183	190 093

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 566 271	4 621 279
	4 566 271	4 621 279

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Fastighetslån - 39071770	5,36	2024-08-28	1 681 728	1 700 064
Fastighetslån 39071762	5,36	2024-08-28	1 570 208	1 588 544
Fastighetslån 39071746	5,33	2026-09-28	1 589 375	1 607 711
			4 841 311	4 896 319
Kortfristig del av långfristig skuld			55 008	73 368

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Öckerö 2024-06-04

Carl Johan Eriksson

Carl Johan Eriksson
Ordförande

Manne Bergagård

Manne Bergagård

Liselott Perland

Liselott Perland

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-07



Pär Simonsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skolvägen 4

Org.nr 769628-2016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skolvägen 4 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 BRF Skolvägen 4 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 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 BRF Skolvägen 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 BRF Skolvägen 4 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 räkenskaper. 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.

Hönö 2024-06-07



Pär Simonsson
Revisor