



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skottlandia nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-11-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MAJORNA 110:17	1984	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1992

Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 2 186 kvm och 2 lokaler om 191 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 377 kvm.

Styrelsens sammansättning

Nicklas Pernblad	Ordförande
Agneta Nilsson	Styrelseledamot
Anton Sterner	Styrelseledamot
Barbro Anderberg	Styrelseledamot
Jakob Schlyter	Styrelseledamot
Jan Martin Valentin Fogelberg	Styrelseledamot
Simon Koch	Styrelseledamot

Valberedning

Sara Holm

Catharina Lindholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Joel Erixon Auktoriserad revisor GBG Audit AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Omfogning av tegelfasaden
- 2022-2023** ● OVK för lokalerna - Pågående
- 2022** ● Målning trapphus
Underhåll entréer
Bytt två takfläktar
Ökat säkerheten (iLOQ lås) - nya lås för yttre skalet
- 2021** ● Installation av nya porttelefoner
Digital bokning av tvättstugan
Trädgården förbättrades genom trimning av träden
- 2020** ● Genomgång fönster, balkonger , fasad
Begränsad lagning tegelfogar + kontroll fogar
Fasadrenovering innergård, putsning, målning samt fogning (reklamation)
Målning ytskikt allmänna utrymmen markplan
Målning och renovering av fönster mot gård + Mariebergsgatan + balkongdörrar mot Allmänna vägen
- 2019** ● Byte viss maskinutrustning - Tvättstuga, frånluftsfläkt
Energideklaration
Installation fiber
Godkänd OVK
- 2018** ● Uppföljning OVK
Markarbete trädgård
Målning tvättstuga, belysning allmänna utrymmen
Regelbunden avloppsspölning med hetvatten
- 2017** ● Underhåll Port Karl Johansg.58
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) - Ej godkänd, måste åtgärdas 2018
- 2016** ● Fasad renovering innergård, putsning, målning samt fogning - I samband med detta demonterades två gamla balkonger

- 2016** ● Komplettering av taksäkerhet snörasskydd etc.
Utbyte av frånluftsfläktar - 2 fläktar ersätta med nya miljövänliga fläktar
- 2015-2016** ● fortsatt justering av värmesystem samt byte av radiatorer i vindslägenheterna
- 2014-2015** ● Justering av värmesystemet - Byte av cirkulationspump, ventiler och termostater på samtliga radiatorer samt justering av flöden för att få en mer effektiv och jämnare fördelning av fjärrvärmens.
- 2014** ● Skyddsrummet - Åtgärdat brister samt byggt låsbart utrymme för material enligt MSB´s bestämmelser
- 2013-2014** ● Renovering av restauranglokalen f d Bryggan - Åtgärdat och lagt nytt golv p g a tidigare fuktskada i rest lokalen. Åtgärdat teknisk brist i golvet beredningsrummet genom grundförstärkning under bärande vägg samt gjutit nytt golv. Ytskikt och våtrumsbehandling i beredningsrummet. Nya avlopp. Grundläggande elinstallationer fram till de maskiner som hyrsegästen sedan ansluter. Ventilationen förbättrad så att den uppfyller OVK och brandsäkerhet.
- 2012** ● Ny ytterdörr - Rest Bryggan för att underlätta varutransporter och sophantering
- 2010** ● Ombyggnad av ventilationssystem i Rest Bryggan
Anläggningsarbete för att förbättra utnyttjandet av trädgården Mariebergsgatan
Renovering och putsning av brandvägg
Fönsterrenovering
- 2008** ● Renovering av tvättstuga - Ny maskinell utrustning
Byte av staket Mariebergsgatan
- 2006-2008** ● Omputsning av fasad
- 2006** ● Renovering av tvättstuga - Nya maskinell utrustning
- 2005** ● Reparation och byte av golv i Smådjurskliniken - Fuktskada kommen utifrån
- 2004** ● Ommålning av yttertak
- 1984** ● Nyinstallation hiss
Rörstambyte
Renovering av balkonger

Planerade underhåll

- 2024** ● Målning av skyddsrumbyggnad
Reparation av hiss

Avtal med leverantörer

Ekonomisk & teknisk förvaltning SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har styrelsen ägnat mycket tid åt att hitta och genomföra besparingar för att minska föreningens kostnader.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-04-01 med 15%.

Styrelsen fattade beslutet att höja årsavgiften med 10 % från 1 februari 2024.

Förändringar i avtal

Styrelsen har sett över alla föreningens avtal med leverantörer. Flera ändringar har gjorts vilket leder till lägre kostnader. Den största förändringen är att vi har bytt från SBC till K&B som teknisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 184 460	1 885 700	1 866 216	1 845 940
Resultat efter fin. poster	-482 225	-38 121	203 983	-231 737
Soliditet (%)	15	17	17	16
Yttre fond	1 789 386	1 438 740	-	-
Taxeringsvärde	65 278 000	65 278 000	59 833 000	59 833 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	850	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 057	9 057	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	8 277	8 329	-	-
Sparande per kvm totalyta	98	100	220	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	38	25	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	123	110	103
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	33	39	30
Energikostnad per kvm totalyta	188	194	175	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,04	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,66	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Från 2022 till 2023 ökade föreningens räntekostnader från 216 kkr till 799 kkr. Dessutom hade vi oväntat höga kostnader för hissunderhåll, samt att fasadreparationen blev mer omfattande än beräknat. Detta ledde till ett negativt resultat i bokslutet.

Under 2023 och 2024 har vi höjt månadsavgifterna för medlemmarna, och styrelsen har genomfört stora besparingsåtgärder genom att omförhandla avtal och byta leverantörer.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 025 540	-	-	2 025 540
Upplåtelseavgifter	2 159 821	-	-	2 159 821
Fond, yttre underhåll	1 438 740	-	350 646	1 789 386
Balanserat resultat	-1 564 957	-38 121	-350 646	-1 953 724
Årets resultat	-38 121	38 121	-482 225	-482 225
Eget kapital	4 021 023	0	-482 225	3 558 798

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 603 078
Årets resultat	-482 225
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-350 646
Totalt	-2 435 950

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	454 041
Balanseras i ny räkning	-1 981 909

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 184 460	1 885 700
Övriga rörelseintäkter	3	15 920	4 419
Summa rörelseintäkter		2 200 380	1 890 119
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 469 320	-1 153 276
Övriga externa kostnader	9	-198 432	-323 025
Personalkostnader	10	-7 660	-24 086
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 840	-213 874
Summa rörelsekostnader		-1 889 252	-1 714 261
RÖRELSERESULTAT		311 128	175 858
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 825	2 311
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-799 178	-216 290
Summa finansiella poster		-793 353	-213 979
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-482 225	-38 121
ÅRETS RESULTAT		-482 225	-38 121

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	23 120 958	23 333 010
Markanläggningar	13	11 652	13 440
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 132 610	23 346 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 135 410	23 349 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		127 669	30 607
Övriga fordringar	16	589 578	920 805
Summa kortfristiga fordringar		717 247	951 412
Kassa och bank			
Kassa och bank		504	56 242
Summa kassa och bank		504	56 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		717 751	1 007 654
SUMMA TILLGÅNGAR		23 853 161	24 356 904

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 185 361	4 185 361
Fond för yttre underhåll		1 789 386	1 438 740
Summa bundet eget kapital		5 974 747	5 624 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 953 724	-1 564 957
Årets resultat		-482 225	-38 121
Summa fritt eget kapital		-2 435 950	-1 603 078
SUMMA EGET KAPITAL		3 538 798	4 021 023
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 798 475	19 798 475
Leverantörsskulder		102 863	183 194
Skatteskulder		126 368	118 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	286 657	235 674
Summa kortfristiga skulder		20 314 363	20 335 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 853 161	24 356 904

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	311 128	175 858
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	213 840	213 874
	524 968	389 732
Erhållen ränta	5 825	2 311
Erlagd ränta	-769 578	-164 284
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-238 785	227 759
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-103 892	-31 445
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-51 118	126 616
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-393 795	322 931
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-393 795	82 931
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	916 940	834 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	523 145	916 940

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skottlandia nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	0,5 - 5 %
Markanläggningar	5 %
Byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 857 645	1 590 278
Hysesintäkter lokaler	310 818	289 146
Deb. fastighetsskatt	14 952	0
Pantsättningsavgift	1 050	6 279
Öres- och kronutjämnin	-5	-3
Summa	2 184 460	1 885 700

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	19 839	0
Övriga intäkter	-3 919	4 419
Summa	15 920	4 419

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	-600	24 742
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 311	1 738
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	23 260
Larm och bevakning	-8 940	0
Städning enligt avtal	32 056	43 118
Städning utöver avtal	0	95
Hissbesiktning	4 175	4 046
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	3 975
Brandskydd	5 500	7 844
Gårdkostnader	1 231	2 262
Gemensamma utrymmen	0	6 995
Serviceavtal	144 971	58 360
Förbrukningsmaterial	8 528	1 212
Summa	192 232	177 647

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	6 679	4 225
Trapphus/port/entr	1 373	32 141
Källarutrymmen	0	2 335
Sophantering/återvinning	0	450
Dörrar och lås/porttele	5 080	47 332
Övriga gemensamma utrymmen	0	3 724
Värmeanläggning/undercentral	4 344	3 539
Ventilation	0	53 435
Elinstallationer	1 275	4 844
Tele/TV/bredband/porttelefon	-19 489	11 465
Hissar	82 745	16 782
Tak	2 000	2 563
Fasader	-34 775	5 031
Fönster	0	2 156
Skador/klotter/skadegörelse	0	10 665
Summa	49 232	200 687

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	61 250
Värmeanläggning	-3 594	0
Ventilation	-750	0
Fasader	372 700	0
Fönster	85 685	0
Summa	454 041	61 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	84 397	91 400
Uppvärmning	275 259	283 798
Gas	0	7 397
Vatten	89 711	79 560
Sophämtning/renhållning	76 423	77 123
Grovsopor	2 799	4 014
Summa	528 589	543 292

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 734	87 361
Skadedjursförsäkring	5 271	0
Självrisk	55 471	0
Bredband	98 656	20 765
Fastighetsskatt	64 094	62 274
Summa	245 226	170 400

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	329	1 250
Tele- och datakommunikation	0	62 295
Revisionsarvoden extern revisor	15 750	15 875
Fritids och trivselkostnader	0	2 750
Föreningskostnader	4 758	0
Förvaltningsarvode enl avtal	137 276	133 420
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Korttidsinventarier	0	7 854
Administration	1 467	31 151
Konsultkostnader	30 468	63 460
Bostadsrätterna Sverige	4 970	4 970
Summa	198 432	323 025

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	5 994	20 000
Arbetsgivaravgifter	1 666	4 086
Summa	7 660	24 086

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	799 178	216 266
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	3
Övriga räntekostnader	0	21
Summa	799 178	216 290

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 299 510	32 299 510
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 299 510	32 299 510
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 966 500	-8 754 418
Årets avskrivning	-212 052	-212 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 178 552	-8 966 500
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 120 958	23 333 010
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 024 138</i>	<i>1 024 138</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	33 843 000	33 843 000
Taxeringsvärde mark	31 435 000	31 435 000
Summa	65 278 000	65 278 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 841	35 841
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 841	35 841
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-22 401	-20 609
Årets avskrivning	-1 788	-1 792
Utgående ackumulerad avskrivning	-24 189	-22 401
Utgående restvärde enligt plan	11 652	13 440

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	110 010	110 010
Utgående anskaffningsvärde	110 010	110 010
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-110 010	-110 010
Utgående avskrivning	-110 010	-110 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	66 937	60 107
Klientmedel	0	842 860
Transaktionskonto	249 394	15 596
Borgo räntekonto	273 247	2 242
Summa	589 578	920 805

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2024-11-28	4,54 %	19 798 475	19 798 475
Summa			19 798 475	19 798 475
Varav kortfristig del			19 798 475	19 798 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 798 475 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	82 340	52 740
Uppl kostnad arvoden	12 008	13 007
Beräknade uppl. sociala avgifter	3 773	4 086
Förutbet hyror/avgifter	188 536	165 841
Summa	286 657	235 674

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 383 000	26 383 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Agneta Nilsson
Styrelseledamot

Anton Sterner
Styrelseledamot

Barbro Anderberg
Styrelseledamot

Jakob Schlyter
Styrelseledamot

Jan Martin Valentin Fogelberg
Styrelseledamot

Nicklas Pernblad
Ordförande

Simon Koch
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 19:07

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 11.04.2024 09:14

DOCUMENT ID:
HkIB06-SIC

ENVELOPE ID:
H1eECabBgR-HkIB06-SIC

DOCUMENT NAME:
Brf Skottlandia nr 1, 716408-8135 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SIMON KOCH se.skoch@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 09:33 11.04.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 2.249.78.192
2. Jan Martin Valentin Fogelberg valentin.fogelberg@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 10:03 11.04.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/30) IP: 78.72.45.197
3. NICKLAS PERNLAD pernblad@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 12:16 11.04.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/12) IP: 176.10.200.69
4. AGNETA NILSSON agneta.nilsson@chalmers.se	Signed Authenticated	12.04.2024 14:05 12.04.2024 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/07/08) IP: 90.231.181.91
5. BARBRO ANDERBERG barbro@barbrosmatskola.se	Signed Authenticated	14.04.2024 18:06 11.04.2024 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/09) IP: 62.88.254.10
6. JAKOB DAHLBÄCK SCHLYTER jakob.a.schlyter@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 17:34 15.04.2024 17:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/07/10) IP: 90.227.161.106
7. ANTON STERNER antonsterner87@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 18:46 17.04.2024 18:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/10) IP: 78.67.43.52
8. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	17.04.2024 19:07 17.04.2024 19:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 172.225.208.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skottlandia Nr 1

Org.nr. 716408-8135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skottlandia Nr 1 för år 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.

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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsföreningen Skottlandia Nr 1 för år 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 19:07

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 11.04.2024 09:14

DOCUMENT ID:
HyESAabSxC

ENVELOPE ID:
B1ENApbSxR-HyESAabSxC

DOCUMENT NAME:
BRF Skottlandia nr 1 - Revisionsberättelse 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	Signed Authenticated	17.04.2024 19:07 17.04.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 172.225.208.25

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed