



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 122:2	2012	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2040.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 76 bostadsrätter om totalt 5 242 kvm. Byggnadernas totalyta är 5242 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jimmy Bring	Ordförande
Stuart Danielsson	Styrelseledamot
Mona Adaow	Styrelseledamot
Olle Tegelberg	Styrelseledamot
Sara-Stina Jaretorp	Styrelseledamot
Hans Lidell	Suppleant

Valberedning

Hans Lidell

Firmateckning

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

Revisorer

Håkan Kjellström Revisor Adact revisorer & konsulter AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning trapphus
Renovering av utemiljö
Byggnation av hobbyrum
Installation av laddstolpar för elbil
- 2022-2023** ● Hissbyte
- 2021** ● Renovering barnvagnsrum
Byte rökluckor
- 2020** ● Renovering källare - Start januari 2020
Omfogning tegelfasad och takbeläggning - Start mars 2020

Planerade underhåll

- 2024-2026** ● Renovering av utemiljö fortsättning
- 2024** ● Anläggning av ny sortering för mat- och restavfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett lån omförhandlades.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 14. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 945 969	3 922 746	3 890 341	3 868 837
Resultat efter fin. poster	-1 628 321	-4 004 978	-1 303 436	-6 891 554
Soliditet (%)	71	71	72	72
Yttre fond	754 627	315 000	258 000	2 572 923
Taxeringsvärde	105 000 000	105 000 000	86 000 000	86 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	701	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 555	5 934	5 993	6 022
Skuldsättning per kvm totalyta	5 281	5 324	5 377	5 402
Sparande per kvm totalyta	20	-98	42	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	37	18	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	161	161	110
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	37	31	29
Energikostnad per kvm totalyta	187	234	211	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	7,92	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Orsak är avskrivningar, höjda räntor samt investeringar från icke budgeterade kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	67 138 000	-	-	67 138 000
Upplåtelseavgifter	20 668 071	-	-	20 668 071
Fond, yttre underhåll	315 000	-315 000	754 627	754 627
Balanserat resultat	-11 219 361	-3 690 648	-754 627	-15 664 635
Årets resultat	-4 005 648	4 005 648	-1 628 980	-1 628 980
Eget kapital	72 896 063	0	-1 628 980	71 267 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 910 009
Årets resultat	-1 628 980
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-754 627
Totalt	-17 293 616

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	735 883
Balanseras i ny räkning	-16 557 733

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	3 945 969	3 922 746
Övriga rörelseintäkter	3	28 555	15 047
Summa rörelseintäkter		3 974 524	3 937 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 614 839	-5 859 403
Övriga externa kostnader	9	-369 316	-627 568
Personalkostnader	10	-142 589	-115 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 057 032	-1 057 025
Summa rörelsekostnader		-5 183 776	-7 659 262
		-1 209 252	-3 721 469
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 245	17 754
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-463 313	-301 262
Summa finansiella poster		-419 068	-283 508
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 628 321	-4 004 978
Skatt		-659	-670
ÅRETS RESULTAT		-1 628 980	-4 005 648

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	95 358 647	96 415 679
Pågående projekt	13	232 273	0
Summa materiella anläggningstillgångar		95 590 920	96 415 679
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		358 000	429 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		358 000	429 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 948 920	96 845 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 543	10 431
Övriga fordringar	14	2 716 348	4 303 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	67 889	65 387
Summa kortfristiga fordringar		2 793 780	4 378 819
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	750 000	750 000
Summa kortfristiga placeringar		750 000	750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		407 911	292 057
Summa kassa och bank		407 911	292 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 951 691	5 420 876
SUMMA TILLGÅNGAR		99 900 611	102 266 155

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 806 071	87 806 071
Fond för yttre underhåll		754 627	315 000
Summa bundet eget kapital		88 560 698	88 121 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 664 635	-11 219 361
Årets resultat		-1 628 980	-4 005 648
Summa fritt eget kapital		-17 293 615	-15 225 008
SUMMA EGET KAPITAL		71 267 083	72 896 063
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	17 684 120
Summa långfristiga skulder		0	17 684 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 684 120	10 222 624
Leverantörsskulder		244 575	846 162
Skatteskulder		253 077	241 085
Övriga kortfristiga skulder		575	1 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	451 181	374 673
Summa kortfristiga skulder		28 633 528	11 685 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 900 611	102 266 155

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 209 252	-3 721 469
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 057 032	1 057 025
	-152 220	-2 664 444
Erhållen ränta	44 245	17 754
Erlagd ränta	-395 738	-301 853
Betald inkomstskatt	-659	-670
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-504 373	-2 949 214
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	113 932	-30 159
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-581 515	521 580
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-971 956	-2 457 792
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-232 273	0
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-71 600
Avyttring av finansiella tillgångar	71 600	71 600
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-160 673	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	1 900 000
Upptagna lån	55 656	0
Amortering av lån	-278 280	-222 624
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-222 624	1 677 376
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 355 253	-780 416
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 456 918	5 237 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 101 665	4 456 918

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 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, kabel-tv, 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	1 %
Byggnad	1 %

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.

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	3 329 964	3 321 500
Rabatter p-platser/garage	-195	0
Hysesintäkter bostäder	289 389	284 645
Hysesintäkter p-plats	105 640	108 094
Hysesintäkter p-plats, moms	2 566	5 712
Bredband	164 160	163 620
Hyses- och avgiftsrabatt	-438	-435
Elintäkter laddstolpe moms	1 122	0
Övernattnings-/gästlägenhet	18 700	22 000
Hysesintäkter, övrigt	1 181	0
Påminnelseavgift	360	0
Pantsättningsavgift	5 775	7 728
Överlåtelseavgift	13 025	0
Andrahandsuthyrning	6 810	9 875
Vidarefakturerade kostnader	7 909	0
Öres- och kronutjämning	1	7
Summa	3 945 969	3 922 746

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	33 067	0
Övriga intäkter	-14 247	5 182
Återbäring försäkringsbolag	9 735	9 865
Summa	28 555	15 047

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	4 352
Fastighetsskötsel utöver avtal	28 465	13 176
Larm och bevakning	0	1 474
Hissbesiktning	7 992	279 411
Brandskydd	0	10 912
Bevakning	0	969
Gårdkostnader	588	0
Gemensamma utrymmen	4 880	7 316
Sophantering	2 579	4 496
Snöröjning/sandning	14 145	8 031
Serviceavtal	27 016	21 903
Förbrukningsmaterial	12 158	1 523
Summa	97 823	353 563

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	9 834	5 773
Bostadsrättslägenheter	135 916	0
Tvättstuga	10 463	3 144
Trapphus/port/entr	22 169	3 013
Sophantering/återvinning	9 297	0
Dörrar och lås/porttele	30 827	17 134
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 351
VVS	28 586	193 701
Värmeanläggning/undercentral	48 090	3 330
Ventilation	8 539	45 870
Elinstallationer	7 697	27 010
Hissar	7 345	283 678
Mark/gård/utemiljö	30 172	8 779
Garage/parkering	4 125	4 669
Vattenskada	161 964	0
Skador/klotter/skadegörelse	46 865	37 087
Summa	561 889	649 539

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	213 594	551 250
Installationer	60 624	0
Entr/trapphus	368 678	0
Gemensamma utrymmen	0	101 813
VVS	92 987	0
Elinstallationer	0	128 272
Hiss	0	1 653 750
Summa	735 883	2 435 085

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
EI	157 016	193 074
Uppvärmning	614 417	841 497
Vatten	210 323	192 483
Sophämtning/renhållning	129 294	110 221
Grovsopor	11 622	0
Summa	1 122 672	1 337 275

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	93 190	89 922
Tomträttsavgäld	607 500	607 500
Kabel-TV	261 626	263 362
Bredband	5 548	119
Fastighetsskatt	128 709	123 039
Summa	1 096 573	1 083 942

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 618	1 564
Tele- och datakommunikation	3 280	3 255
Juridiska åtgärder	906	15 406
Inkassokostnader	1 027	3 608
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	120
Revisionsarvoden extern revisor	18 625	17 813
Styrelseomkostnader	4 537	0
Fritids och trivselkostnader	368	2 400
Föreningskostnader	21 440	9 444
Studieverksamhet	0	5 000
Förvaltningsarvode enl avtal	283 373	459 345
Överlåtelsekostnad	11 817	0
Pantsättningskostnad	6 300	0
Korttidsinventarier	2 373	9 088
Administration	9 749	21 711
Konsultkostnader	1 903	78 814
Summa	369 316	627 568

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 398	86 940
Övriga arvoden	0	3 000
Arbetsgivaravgifter	32 191	25 326
Summa	142 589	115 266

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	463 083	301 215
Dröjsmålsränta	62	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	168	22
Övriga räntekostnader	0	25
Summa	463 313	301 262

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 702 511	105 702 511
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 702 511	105 702 511
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 286 832	-8 229 807
Årets avskrivning	-1 057 032	-1 057 025
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 343 864	-9 286 832
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 358 647	96 415 679
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
Summa	105 000 000	105 000 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	232 273	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	232 273	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 340	138 140
Klientmedel	0	3 110 133
Övriga kortfristiga fordringar	254	0
Transaktionskonto	1 625 580	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 716 348	4 303 001

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet kabel-TV	67 889	65 387
Summa	67 889	65 387

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2023-12-31	Bokfört värde 2023-12-31	Bokfört värde 2022-12-31
Handelsbanken Räntefond	860 771	750 000	750 000
Summa	860 771	750 000	750 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	2,74 %	6 186 250	6 291 250
Handelsbanken	2024-07-30	0,57 %	4 887 500	4 937 500
Handelsbanken	2024-07-30	0,57 %	6 610 370	6 677 994
Handelsbanken	2024-01-30	4,70 %	10 000 000	10 000 000
Summa			27 684 120	27 906 744
Varav kortfristig del			27 684 120	10 222 624

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 571 000 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
Upplupna kostnader	6 120	0
Uppl kostn räntor	117 507	49 932
Förutbet hyror/avgifter	327 554	324 741
Summa	451 181	374 673

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 913 000	46 913 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 10%. Ett lån omförhandlades.

Underskrifter

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

Göteborg

Jimmy Bring
Ordförande

Mona Adaow
Styrelseledamot

Olle Tegelberg
Styrelseledamot

Sara-Stina Jaretorp
Styrelseledamot

Stuart Danielsson
Styrelseledamot

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

Adact revisorer & konsulter AB
Håkan Kjellström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.04.2024 09:00

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 23.04.2024 11:38

DOCUMENT ID:
H1x6sWZr-R

ENVELOPE ID:
B1Zso-ZrWA-H1x6sWZr-R

DOCUMENT NAME:
Brf Skäpplandsgatan 13-17, 769625-6721 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JIMMY BRING jimmy.bring@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 09:17 24.04.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/02/02) IP: 83.252.135.53
2. SARA-STINA JARETORP sara-stina@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 20:14 23.04.2024 12:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/12/20) IP: 95.194.196.214
3. OLLE HILDING TEGELBERG olle.tegelberg@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 21:01 24.04.2024 21:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/23) IP: 94.191.136.137
4. Stuart Danielsson stuart_db@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 08:11 25.04.2024 07:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/18) IP: 192.121.192.22
5. Mona Adaow mona.adaow@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 00:30 23.04.2024 12:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/10/12) IP: 83.252.143.149
6. HÅKAN KJELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	Signed Authenticated	26.04.2024 09:00 26.04.2024 08:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12) IP: 176.10.218.66

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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. Risker 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 Skäpplandsgatan 13-17 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 09:03

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 23.04.2024 11:38

DOCUMENT ID:

rkMTsW-BWR

ENVELOPE ID:

B1Mii-BWO-rkMTsW-BWR

DOCUMENT NAME:

rev berättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HÅKAN KJELLSTRÖM hakan.kjellstrom@adact.se	Signed Authenticated	26.04.2024 09:03 26.04.2024 08:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/12) IP: 176.10.218.66

* 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