

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKPSBRON NR 1

769636-7973

RÄKENSKAPSÅR
2022-01-01 – 2022-12-31

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKPSBRON NR 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Jönköping. Föreningens adresser är Cementgatan 3 och Oskarshallsgatan 3.

Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Öppningen 2 i Jönköping kommun.

Fastigheten färdigställdes under 2021. Lägenheternas totalyta är 4 861 m². Föreningen består av 66 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Stig-Göran Hultsbo	Ordförande (avgått 2022-04-11)
Hanna Alex	Ordinarie ledamot (avgått 2022-04-11)
Fredrik Fogelström	Ordinarie ledamot (avgått 2022-04-11)
Eva Svensson	Suppleant (avgått 2022-04-11)
Anders Frisk	Ordförande (tillträtt 2022-04-11)
Magnus Berg	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-04-11)
Annika Hall	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-04-11)
Rebecca Lindheim	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-04-11, avgått 2022-09-12)
Tobias Thure	Ordinarie ledamot (tillträtt 2022-04-11)
Per Olsson	Suppleant (tillträtt 2022-04-11)

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Boström	Ordinarie revisor
Ingrid Boström	Revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har varit vakant.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-03-31, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 27. Vid den ordinarie

föreningsstämman avgick Stig-Göran Hultsbo, Hanna Alex, Fredrik Fogelström och Eva Svensson och Anders Frisk, Sven Berg, Annika Hall, Rebecca Lindheim, Daniel Thure och Per Olsson tillträdde i deras ställe.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av A.R.C Fastighetspartner AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den gemensamma övernattningslägenheten varit uthyrd totalt 70 nätter.

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
-	-	-

Årsavgifter

Under 2023 finns en planerad höjning gällande årsavgiften om 2%. Höjningen beräknas träda i kraft den 1 januari 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 66

Överlåtelse under året: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	3 601	20	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-642	-195	0
Soliditet (%)	75,7	41,9	2,4
Likviditet (%)	7,7	74,7	3,7
Balansomslutning (tkr)	254 869	451 718	170 314
Eget kapital (tkr)	192 878	189 377	4 172
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	703	703*	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	12 621	0	0
Total låneskuld (tkr)	61 359	0	0
Underhållsfond (tkr)	0	0	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 4 861 m² bostäder.

* Siffran för årsavgift/m² bostadsrättsyta är beräknad på årsavgifter under ett helt år.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	189 572 000	0	0	-195 367
Inbetalda insatser	4 143 200			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			-195 367	195 367
Årets resultat				-642 141
Belopp vid årets utgång	193 715 300	0	-195 367	-642 141

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-195 367
Årets resultat	-642 141
Summa till stämmans förfogande	-837 507

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 830
Balanseras i ny räkning	-983 337

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 601 187	19 748
Övriga ersättningar och intäkter		16 619	0
Summa rörelseintäkter		3 617 806	19 748
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-941 936	0
Övriga externa kostnader	4	-334 021	-42 957
Personalkostnader	5	0	0
Avskrivningar		-2 065 893	-172 158
Summa rörelsekostnader		-3 341 851	-215 115
RÖRELSERESULTAT		275 955	-195 367
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-918 096	0
Summa finansiella poster		-918 096	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-642 141	-195 367
ÅRETS RESULTAT		-642 141	-195 367

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	253 683 349	255 792 142
Summa materiella anläggningstillgångar		253 683 349	255 792 142
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		253 683 349	255 792 142
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 949	38 693
Övriga kortfristiga fordringar		4 529	195 138 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	62 998	18 188
Summa kortfristiga fordringar		111 476	195 195 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 074 403	747 811
Summa kassa och bank		1 074 403	747 811
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 185 879	195 943 476
SUMMA TILLGÅNGAR		254 869 228	451 735 618

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 715 300	189 572 100
Summa bundet eget kapital		193 715 300	189 572 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-195 367	0
Årets resultat		-642 141	-195 367
Summa fritt eget kapital		-837 507	-195 367
SUMMA EGET KAPITAL		192 877 793	189 376 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	8	46 724 250	0
Summa långfristiga skulder		46 724 250	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8	14 634 500	0
Byggnadskreditiv		0	249 500 594
Leverantörsskulder		111 381	11 720 683
Beräknad fastighetsskatt		0	248 000
Övriga kortfristiga skulder		0	549 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	521 304	340 080
Summa kortfristiga skulder		15 267 185	262 358 885
SUMMA SKULDER		61 991 435	262 358 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		254 869 228	451 735 618

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömt nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år. Avskrivningsprocenten blir då 1% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening).

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 024 234	0
Hysesintäkter garage	300 000	0
Hysesintäkter MC-plats	1 800	0
Övernattningslägenhet	16 100	0
Varmvatten	55 554	0
El	172 860	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	30 643	19 754
Övriga intäkter	-3	-6
Summa nettoomsättning	3 601 187	19 748

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Fastighetsförsäkring	50 154	0
El	453 401	0
Värme	251 592	0
Vatten och avlopp	48 712	0
Sophämtning	128 481	0

Sophämtning extradebiteringar	9 596	0
Summa driftkostnader	941 936	0

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Reparationer	16 640	0
Förvaltningskostnader	222 676	0
Revisionsarvode	15 000	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	14 009	42 849
Övriga kostnader	65 697	117
Summa externa kostnader	334 021	42 957

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	0	0
Arbetsgivaravgifter	0	0
Summa personalkostnader	0	0

NOT 6 BYGGNADER OCH MARK

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	206 589 300	0
Nyanskaffningar	-42 900	206 589 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	206 546 400	206 589 300
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 158	0
Årets avskrivningar	-2 065 893	-172 158
Utgående avskrivningar	-2 238 051	-172 158
Bokfört värde byggnader	204 308 349	206 417 142
Ingående anskaffningsvärde mark	49 375 000	49 375 000
Nyanskaffningar	0	0
Bokfört värde mark	49 375 000	49 375 000

Bokfört värde byggnader och mark	253 683 349	255 792 142
----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde

Byggnad – bostäder	125 323 000
Mark - bostäder	34 000 000
Taxeringsvärde totalt	159 323 000

NOT 7 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 810	0
Övriga förutbetalda kostnader	18 188	18 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 998	18 188

NOT 8 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2023
Skandinaviska Enskilda Banken	2,88%	2023-02-28	14 634 500	14 634 500*
Skandinaviska Enskilda Banken	1,58%	2026-02-28	15 574 750	0
Skandinaviska Enskilda Banken	1,79%	2027-02-28	15 574 750	0
Skandinaviska Enskilda Banken	2,16%	2029-02-28	15 574 750	0
Summa skulder till kreditinstitut			61 358 750	14 634 500

*Bokas upp som kortfristig del av långfristigt lån då lånet förfaller under 2023. Lånet ämnas dock skrivas om med en ny bindningstid och bör därför ses som långfristigt över tid.

Inom fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till:	59 008 750
-----------------------------------------------------------------------------	------------

Ställda säkerheter	2022
--------------------	------

Fastighetsinteckningar	62 299 000
------------------------	------------

NOT 9 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda intäkter	344 706	322 580
Upplupna räntekostnader	17 663	0
Övriga upplupna kostnader	158 935	17 500
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	521 304	340 080

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Jönköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Frisk
Ordförande

Magnus Berg

Annika Hall

Tobias Thure

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

Magnus Boström

Deltagare

ANDERS FRISK [REDACTED] Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-24 10:34:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANDERS FRISK

Datum

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: [REDACTED]

Anders Frisk

[REDACTED]
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post

MAGNUS BERG [REDACTED] Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-27 05:55:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MAGNUS BERG

Datum

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: [REDACTED]

Magnus Berg

[REDACTED]
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post

ANNIKA HALL [REDACTED] Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-24 18:01:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ylva Annika Maria Hall

Datum

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: [REDACTED]

Annika Hall

[REDACTED]
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post

TOBIAS THURE [REDACTED] Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-24 11:29:45 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: TOBIAS THURE

Datum

Personnummer returnerat från Svenskt BankID: [REDACTED]

Tobias Thure

[REDACTED]
[REDACTED]

Leveranskanal: E-post

Signerat med E-signering

Magnus Boström



2023-03-27 06:30:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen SKPSBRON nr 1 Org.nr. 769636-7973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen SKPSBRON nr 1 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 god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnitten "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har i 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 god revisions sed 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.

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.

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 SKPSBRON nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstryker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Styrelsen 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 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 anseende:

- 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 västliga 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 styrelsen förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Jönköping den dag som framgår av min digitala underskrift

Magnus Boström
Revisor

Deltagare

MAGNUS BOSTRÖM Sverige

Signerat med E-signering

Magnus Boström



2023-03-27 10:54:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post