



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skintebodalen



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skintebodalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen arbetar med att upprätta en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2062.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skintebo samfällighetsförening (SSF). Föreningens andel är 29,587 procent. Samfälligheten förvaltar all mark, samlingslokaler, garagehus samt uteförråd för våra medlemmar.

Styrelsen

Carl Hallberg Langenes	Ledamot
Knut Fredrikson	Ledamot
Samir Lundberg Ben Sassi	Ledamot

Pernilla Falkman	Suppleant
Emelie Modig Johansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Nilsson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-17. Extra stämma med anledning av hantering av ev installation av luftvärmepumpar till lägenheterna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1:79	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

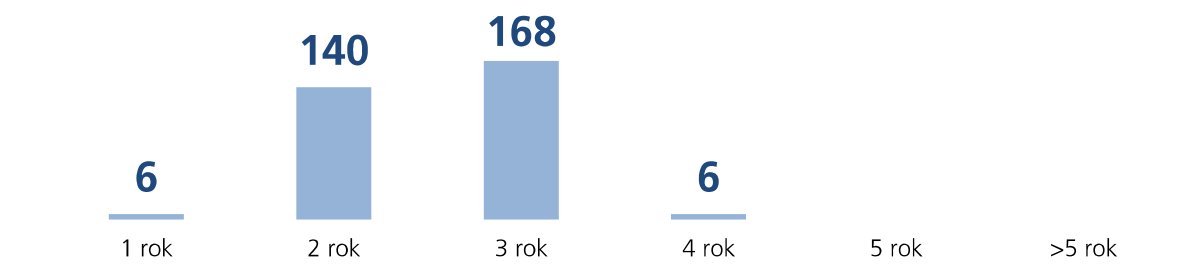
Fastigheterna bebyggdes 1974 - 1976 och består av 47 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 502 m², varav 23 502 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 320 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gym Gemensamhetslokal	Via Skintebo Samfällighetsförening 2 st. större via Skintebo Samfällighetsförening samt en mindre via respektive "delsamfällighet" (8 st)
Gästrum Gästrum	P1 - ägs av Brf P3 - ägs av Brf

Byggnadernas tekniska status

Föreningen arbetar med att upprätta en underhållsplan som planeras bli klar under 2022 och den kommer att sträcka sig från 2022 fram till 2062.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Snörasskydd	2021	Montering på tak
Tvättstuga P6	2020	Renovering
Tvättstuga P4 gavel	2020	Renovering
Tvättstuga P4 långsida	2020	Renovering
Tvättstuga P7	2020	Renovering
Rondering alla lägenheter	2020	Smörjning av fönster, dörrar samt kontroll av ballofixer mm
Betongelement	2020	Loftgångar, grundelement
Tvättstuga P2	2019	Renovering
Tvättstuga P5	2019	Renovering
Nybyggt gästrum	2018	P3 Nyhagen
Panel & Stolpbyte;	2018	Hela området klart
Tvättstuga P1	2018	Renoverad
Fastighetsexp	2018	Renovering
Nytt låssystem	2018	Nytt system Godkänt av förs.bolag
Panel & stolpbyte	2017	Furuslätten, Ängslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
Tvättstuga P3	2017	Renoverad
Målning fasad	2017 - 2019	Avslutad
Postfack	2017	
Postboxar	2017 - 2018	Slutfördes under första kvartalet 2018
Ventilationsrengöring	2016	Samtliga lgh och lokaler
ITUX;	2016	Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
Ventilationssystem	2016	Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum, Fastighetsexpedition
Omläggning plattor	2016	
Spolning avloppsstammar	2016	Samtliga lgh och lokaler
Betongelement	2016 - 2017	Loftgångar
Markarbeten efter takomläggning;	2016	Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
Omläggning plattor;	2016	Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Tvättstuga P8	2016	Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Gästrum	2016	Renovering dusch
OVK	2015	
PCB Sanering (fogar)	2015 - 2016	
Omläggning plattor;	2015	Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
Omläggning av tak	2014 - 2016	
Montering hängrännor entrétag	2014 - 2015	
Nytt ventilationssystem	2008 - 2012	Löpande
Renovering av fasad	2008 - 2012	Panelbyte, Tilläggsisolering, Målning
Byta radiatorer	2008 - 2009	Separat projekt, löpande
Nya entredörrar	2008 - 2012	Löpande
Fönsterbyten	2008 - 2012	Separat projekt, löpande
Cykelrum	2008 - 2009	Ombyggnad
Rörstambyte	2007	Löpande vid behov
Elstambyte	2007	Löpande vid behov
VVS projekt	2007 - 2012	Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
EL	2007 - 2008	Jordfelsbrytare & Personskydd mm.
Tätning	2007 - 2012	Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av lampor - ytterbelysning	2020 - 2022	Byte till ledlampor
Målning av fasader	2024-2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (Internet för Fastighetsexpeditionen)
Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
VVS	Brandbergs Rör
Bygg	ServiceBygg i Väst
El	Hellners El
Bostadsrätterna	Bostadsrätterna
Fiber - Öppet nät	iTux
Docuware	Skrivare/Kopiator
Office 365	Telia
Ventilation	ISAB
Fukt, Mögel	OCAB
Lås	Låsspecialisten
Fastighetsskötsel, städ	Kuststäd AB
Bygg	Wasa Bygg

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

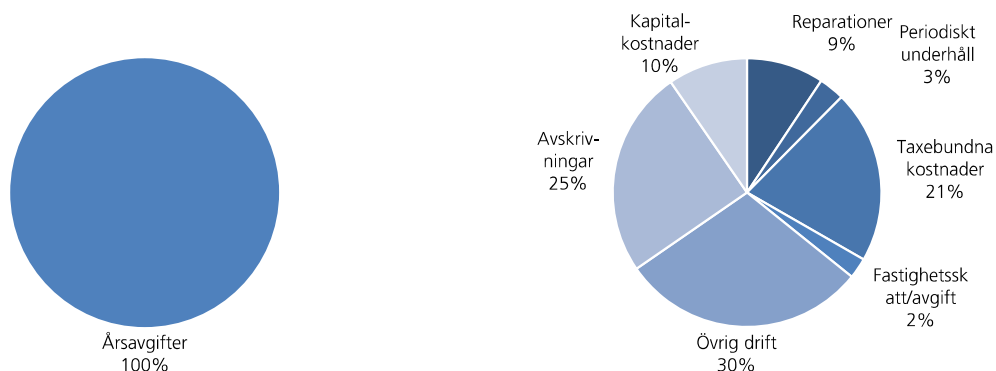
Föreningen har god ekonomi för närvarande. Genom att aktivt arbetat med våra lån har vi de senaste åren sänkt våra räntekostnader med över 1,5 miljoner kronor. Dessutom har vi de senaste åren inte haft några höga kostnader för underhåll och reparationer.

Med en ny underhållsplan som grund kommer nu styrelsen att bedöma hur kostnadsbilden ser ut framöver, men om inget oförutsett inträffar gör vi bedömningen att vi ska klara det närmaste året utan att behöva höja avgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 243 936	5 158 800
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 617 362	19 589 280
Finansiella intäkter	446	135
	19 617 809	19 589 415
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 511 152	9 859 264
Finansiella kostnader	1 521 060	1 925 145
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 780 983
Ökning av kortfristiga fordringar	184 472	18 483
Minskning av långfristiga skulder	2 815 827	3 145 241
Minskning av kortfristiga skulder	253 968	775 165
	15 286 479	19 504 280
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 575 265	5 243 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 331 329	85 135

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2021 präglades till stor del av den pågående pandemin. Vi genomförde vår årsstämma som en stämma med enbart poströstning.

Vi har under året fortsatt med översyn och kontinuerliga reparationer av våra fastigheter. De större åtgärderna vi genomfört är

- OVK-mätning
- Ny energideklaration
- Spolning av alla lägenheters rör

Vi hade under sommaren en stor läcka under ett av våra hus vilket resulterade i omfattande reparationer.

Under hösten arbetade styrelsen med att ta fram ett underlag till den extra stämma som genomfördes i november månad. Anledningen till den var att låta medlemmarna ta ställning till ett förslag om att installera luftvärmepumpar till samtliga lägenheter. tyvärr blev förslaget inte genomförbart i nuläget utan styrelsen gör nu nya ansträngningar för att hitta metoder för att minska elkostnaderna för medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 320 st
Överlåtelse under året: 38 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 424
Tillkommande medlemmar: 57
Avgående medlemmar: 54
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 427

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	829	829	829	829
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 166	6 286	6 420	6 529
Elkostnad/m ² totalyta	78	80	75	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	38	43	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	82	92	114
Soliditet (%)	12	10	7	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 623	4 081	3 343	1 058
Nettoomsättning (tkr)	19 576	19 557	19 565	19 575

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 502 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 437 625	0	0	3 437 625
Fond för yttre underhåll	8 723 466	1 401 000	-448 010	7 770 476
S:a bundet eget kapital	12 161 091	1 401 000	-448 010	11 208 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 009 124	-1 401 000	4 528 909	881 215
Årets resultat	3 623 340	3 623 340	-4 080 899	4 080 899
S:a fritt eget kapital	7 632 464	2 222 340	448 010	4 962 114
S:a eget kapital	19 793 555	3 623 340	0	16 170 215

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 623 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 410 124
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 401 000
summa balanserat resultat	7 632 464

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

491 284
8 123 748

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	19 575 938	19 556 833
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 424	32 447
Summa rörelseintäkter		19 617 362	19 589 280

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-8 793 535	-7 834 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-665 094	-668 776
Personalkostnader	Not 6	-1 052 523	-1 356 406
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 962 257	-3 724 107
Summa rörelsekostnader		-14 473 409	-13 583 371

RÖRELSERESULTAT

5 143 954 **6 005 909**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		446	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 521 060	-1 925 145
Summa finansiella poster		-1 520 614	-1 925 010

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

3 623 340 **4 080 899**

ÅRETS RESULTAT

3 623 340 **4 080 899**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,18	150 922 615	149 384 813
Pågående byggnation	Not 9	0	5 401 097
Maskiner	Not 10	105 334	144 434
Inventarier	Not 11	64 016	123 878
Summa materiella anläggningstillgångar		151 091 965	155 054 221
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 091 965	155 054 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 670	5 680
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	7 446 268	3 128 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 078 944	966 796
Summa kortfristiga fordringar		8 529 882	4 101 451
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 349 118	2 261 748
Summa kassa och bank		2 349 118	2 261 748
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 879 000	12 363 199
SUMMA TILLGÅNGAR		167 970 964	167 417 420

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll	Not 15	8 723 466	7 770 476
Summa bundet eget kapital		12 161 091	11 208 101
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		4 009 124	881 215
Årets resultat		3 623 340	4 080 899
Summa ansamlad förlust		7 632 464	4 962 114
SUMMA EGET KAPITAL		19 793 555	16 170 215
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	40 784	26 763
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	67 050 912	106 931 364
Summa långfristiga skulder		67 091 696	106 958 127
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	77 820 915	40 770 311
Leverantörsskulder		858 805	1 222 153
Övriga skulder		171 262	209 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 234 732	2 087 205
Summa kortfristiga skulder		81 085 714	44 289 078
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 970 964	167 417 420

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	30-70 år	30-70 år
Fönster, dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	20-70 år	20-70 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50-70 år	50-70 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	50-70 år	50-70 år
Utemiljö	70 år	70 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	19 477 214	19 477 214
Avgift andrahandsuthyrning	9 335	18 315
Gästlägenhet	89 400	61 300
Öresutjämning	-11	4
	19 575 938	19 556 833

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Extra statligt stöd	0	1 651
	Försäkringsersättning	0	4 698
	Återbäring försäkringsbolag	25 497	26 097
	Övriga intäkter	15 927	1
		41 424	32 447
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	303 219
	Fastighetsskötsel beställning	2 550	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 381	2 644
	Snöröjning/sandning	52 253	35 919
	Städning entreprenad	339 296	127 321
	Städning enligt beställning	55 676	67 020
	OVK Obl. Ventilationskontroll	130 000	0
	Myndighetstillsyn	83 125	0
	Gemensamma utrymmen	16 188	10 388
	Gård	5 377	15 439
	Serviceavtal	41 617	24 679
	Förbrukningsmateriel	82 098	75 560
	Störningsjour och larm	0	22 277
	Brandskydd	7 181	0
	Fordon	26 941	17 219
		844 682	701 685
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	213 387	56 476
	Hyreslägenheter	1 800	0
	Brf Lägenheter	68 457	24 348
	Gemensamma utrymmen	2 345	0
	Tvättstuga	31 799	27 543
	Vind	1 472	4 249
	Entré/trapphus	2 363	0
	Lås	46 533	29 976
	VVS	652 206	148 095
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 430
	Ventilation	53 174	141 555
	Elinstallationer	50 022	101 491
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	10 078
	Bredband	6 916	0
	Tak	42 571	14 735
	Fasad	0	11 850
	Balkonger/altaner	0	7 500
	Mark/gård/utemiljö	24 571	0
	Vattenskada	276 007	119 476
		1 473 622	710 802

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts.	2021	2020
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	7 000	0
	VVS	218 064	32 500
	Värmeanläggning	20 969	187 944
	Ventilation	0	124 491
	Elinstallationer	59 063	0
	Tak	118 750	0
	Balkonger/altaner	67 438	0
	Mark/gård/utemiljö	0	103 075
		491 284	448 010
	Taxebundna kostnader		
	El	1 830 711	1 888 825
	Vatten	1 018 327	881 462
	Sophämtning/renhållning	462 350	441 582
		3 311 388	3 211 869
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	254 920	264 536
	Markhyra/välgift/avgäld	472 290	472 272
	Samfällighetsavgift	1 556 012	1 559 851
	Kabel-TV	58	7 776
	Bredband	1 434	0
		2 284 714	2 304 435
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	387 845	457 280
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 793 535	7 834 081
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	15 316	17 152
	Medlemsinformation	8 066	0
	Tele- och datakommunikation	54 920	39 571
	Juridiska åtgärder	18 220	0
	Inkassering avgift/hyra	3 394	6 750
	Hysesförluster	0	546
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	36 250
	Föreningskostnader	19 534	12 225
	Styrelseomkostnader	0	754
	Fritids- och trivselkostnader	804	13 296
	Studieverksamhet	0	3 058
	Förvaltningsarvode	280 964	274 820
	Administration	48 208	76 937
	Korttidsinventarier	0	4 522
	Konsultarvode	160 552	169 840
	Tidningar facklitteratur	1 537	1 536
	Föreningsavgifter	6 950	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	11 630	11 520
		665 094	668 776

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	244 167	310 000
	Löner	434 040	560 194
	Sociala kostnader	196 348	241 784
	Uttagskatt	150 529	190 320
	Övriga personalkostnader	27 439	54 108
		1 052 523	1 356 406
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Stomme och grund K3	365 327	365 327
	Yttertak K3	697 489	697 489
	Fasader/balkonger K3	1 292 779	1 292 779
	Fönster/dörrar och portar K3	45 980	45 980
	Stomkomplettering förening K3	935 272	665 217
	Stomkomplettering medlem K3	150 480	150 480
	Stamledningar VA K3	50 160	50 160
	Värmesystem K3	113 250	113 250
	Luftbehandlingssystem K3	173 088	173 088
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 718	3 718
	Utemiljö allmänt K3	35 753	35 753
	Maskiner	39 101	71 006
	Inventarier	59 861	59 861
		3 962 257	3 724 107

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	194 323 323	194 323 323
	Nyanskaffningar	5 401 097	0
	Utrangering/försäljning	-338 579	
	Utgående anskaffningsvärde	199 385 841	194 323 323
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 938 510	-41 345 270
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 863 295	-3 593 240
	Utrangering/försäljning	338 579	
	Utgående avskrivning enligt plan	-48 463 223	-44 938 510
	Planenligt restvärde vid årets slut	150 922 618	149 384 813
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 407 000	4 407 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	258 000 000	258 000 000
	Taxeringsvärde mark	209 000 000	209 000 000
		467 000 000	467 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	467 000 000	467 000 000
		467 000 000	467 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	1 620 114
	Nyanskaffningar		3 780 983
	Påbörjad avskrivning		0
		0	5 401 097
Not 10	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 237 729	1 237 729
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-1 062 173	0
	Utgående anskaffningsvärde	175 556	1 237 729
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 093 295	-1 022 288
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 100	-71 006
	Utrangering/försäljning	1 062 173	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-70 222	-1 093 294
	Redovisat restvärde vid årets slut	105 334	144 435

Not 11	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	700 202	700 202
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	-540 162	0
	Utgående anskaffningsvärde	160 140	700 202
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-576 324	-516 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-59 861	-59 861
	Utrangering/försäljning	540 162	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 023	-576 324
	Redovisat restvärde vid årets slut	64 017	123 878
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	194 268	110 227
	Skattefordran	25 853	34 916
	Klientmedel hos SBC	6 175 845	2 982 188
	Fordringar	0	1 644
	Räntekonto hos SBC	1 050 302	0
		7 446 268	3 128 975
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	254 189	250 500
	Samfällighetsavgift	611 168	364 926
	Vatten	200 000	126 250
	Markhyra/vägavgift/avgäld	13 587	118 068
	Sophämtning	0	107 052
		1 078 944	966 796
Not 14	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
	Nord Fondkommission AB	6 000 000	6 000 000
		6 000 000	6 000 000
Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	7 770 476	6 369 476
	Reservering enligt stadgar	1 401 000	1 401 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-448 010	0
	Vid årets slut	8 723 466	7 770 476

Not 16	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	0,450 %	3 000 000	3 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,930 %	40 784	26 763

Not 17	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Nordea	0,400 %	18 505 000	20 025 000	2022-12-21
	Nordea	0,301 %	2 662 500	-	2022-02-10
	Nordea	0,290 %	11 775 000	11 775 000	2022-06-30
	Nordea	0,710 %	21 100 000	21 700 000	2023-05-17
	Swedbank	0,600 %	6 787 880	7 030 304	2024-09-25
	Swedbank	2,050 %	6 787 880	7 030 304	2026-09-25
	Swedbank	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2022-01-25
	Swedbank	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2022-01-25
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	1,470 %	13 760 000	13 760 000	2023-11-24
	Nordea	0,340 %	15 536 362	-	2022-12-22
	Nordea	0,297 %	7 957 205	8 386 362	2022-03-25
	SBAB	-	-	2 662 500	-
	Swedbank	-	-	7 375 000	-
	Swedbank	-	-	7 957 205	-
	Summa skulder till kreditinstitut		144 871 827	147 701 675	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-77 820 915	-40 770 311	
			67 050 912	106 931 364	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 137 947 587 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 940 800	174 940 800

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
El	421 025	188 714
Extern revisor	40 000	40 000
Arvoden	0	45 833
Sociala avgifter	0	14 400
Ränta	159 228	174 124
Avgifter och hyror	1 577 026	1 587 958
Semesterlöneskuld	37 453	36 176
	2 234 732	2 087 205

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen ska slutföra arbetet med att ta fram en ny underhållsplan som ska ligga till underlag för hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut framöver. Vi kommer också att fortsätta arbetet med att hitta lösningar för att minska elförbrukningen i våra lägenheter. Eftersom våra lägenheter är eluppvärmda så är det en stor kostnad för medlemmarna, speciellt under den vinter som varit.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2022

Samir Lundberg Ben Sassi
Ledamot

Carl Hallberg Langenes
Ledamot

Knut Fredrikson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Skintebodalens Bostadsrättsförening, org. nr 757203-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skintebodalens Bostadsrättsförening för år 2021.

Enligt vår 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skintebodalens Bostadsrättsförening för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se