

# Bostadsrättsföreningen Skålpundet

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Skålpundet**  
769628-8138  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålpundet, 769628-8138, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Ove Affelin	Ordförande	2023
Ellen Nobs-Lindau	Ledamot	2023
Jesper Räsänen	Ledamot	2023
Jenny Gärde	Ledamot	2023

#### Styrelsesuppleanter

Freja Wellrath Hasslebäck	Suppleant	2023
---------------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Malin Johannesson, BoRevision AB	Extern revisor	2023
----------------------------------	----------------	------

#### Revisorssuppleanter

Magnus Emilsson, BoRevision AB	Revisorssuppleant	2023
--------------------------------	-------------------	------

#### Valberedning

Jenny Gärde		2023
-------------	--	------

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger byggnaden Brämaregården 60:3 i Göteborg kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper till och med 2028-06-30. Byggnaden har 49 lägenheter. Byggnaden är om- och tillbyggd från kontorsbyggnad till bostadsbyggnad vilket färdigställdes under 2016. Fastigheten är belägen på Virveltorget 6 samt Övre Hallegatan 54.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter även 20 garageplatser med hyresrätt genom grannföreningen Brf Linjalen.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	33	10

Total tomtarea:	1 354 kvm
Total bostadsarea:	2 973 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband & telefoni
Fortum	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Schindler Hiss	Serviceavtal hissar
Elis Textil Service	Serviceavtal entrémattor



**Underhåll och reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 54 884 kr och planerat underhåll för 25 075 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 20-årig underhållsplan som upprättades 2022 av JL Projektledning AB. Enligt antagen underhållsplan avsätts det 267 862 kr 2022 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 90 kr per kvm.

Planerade åtgärder

	År
Smörjning och injustering trapphusportar	2023
Smörjning och injustering loftgångsportar	2023
Underhåll källare och fasad	2023
Skrapning och målning av fönster och lägenhetsdörrar	2023

Utförda åtgärder

	År
Flytt av soprumsdörr	2022
OVK-besiktning	2021
Injustering ventilationssystem i samband med OVK	2021
Sotning	2021
Garantibesiktning	2021

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-04-25 samt extra föreningsstämma 2022-11-30 för beslut om flytt av dörr till soprum. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, varav två konstituerande.

**Medlemsinformation**Överlåtelse

Under 2022 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 12 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 62 medlemmar.  
20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
15 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 67 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %. Avseende 2023 har styrelsen beslutat att fr.o.m. 2023-01-01 höja avgifterna med 14 %.

**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	2 479	2 416	2 475	2 305
Resultat efter finansiella poster	-1 214	-1 032	-851	-1 043
Förändring av underhållsfond	243	52	49	35
Resultat efter fondförändringar	-1 457	-1 084	-900	-1 078
Sparande kr / kvm	119	172	233	169
Soliditet %	75	75	75	75
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	774	758	758	736
Driftskostnad, kr / kvm	495	482	400	426
Energikostnad, kr / kvm	174	139	98	82
Ränta, kr / kvm	120	42	70	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	90	18	16	12
Lån, kr / kvm	9 011	9 120	9 338	9 531
Räntekänslighet (%)	12	12	12	13
Snittränta (%)	1,33	0,46	0,75	0,93

\* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och planerat underhåll. Tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>90 020 000</b>	<b>318 575</b>	<b>-5 376 197</b>	<b>-1 031 886</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-1 031 886	1 031 886
Avsättning till underhållsfond		267 862	-267 862	
Ianspråktagande av underhållsfond		-25 075	25 075	
Årets resultat				-1 214 091
<b>Vid årets slut</b>	<b>90 020 000</b>	<b>561 362</b>	<b>-6 650 870</b>	<b>-1 214 091</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 408 083
Årets resultat före fondförändring	-1 214 091
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-267 862
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 075
Summa över/underskott	-7 864 961

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-7 864 961</b>
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	2 457 926	2 397 245
Övriga rörelseintäkter	3	20 682	18 644
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 478 608</b>	<b>2 415 889</b>
		<b>2 478 608</b>	<b>2 415 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-54 884	-123 530
Planerat underhåll	5	-25 075	-
Driftskostnader	6	-1 471 636	-1 432 589
Övriga kostnader	7	-163 458	-144 849
Personalkostnader	8	-78 743	-78 246
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 544 215	-1 544 212
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 338 011</b>	<b>-3 323 426</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-859 403</b>	<b>-907 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		654	108
Räntekostnader		-355 342	-124 457
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-354 688</b>	<b>-124 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 214 091</b>	<b>-1 031 886</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 214 091</b>	<b>-1 031 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 214 091</b>	<b>-1 031 886</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	108 922 869	110 467 084
		<u>108 922 869</u>	<u>110 467 084</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>108 922 869</u>	<u>110 467 084</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 823	-
Övriga fordringar		159 702	138 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	164 511	227 391
		<u>326 036</u>	<u>366 183</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	1 016 989	913 130
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 343 025</u>	<u>1 279 313</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>110 265 894</u>	<u>111 746 397</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		90 020 000	90 020 000
Underhållsfond		561 362	318 575
		<u>90 581 362</u>	<u>90 338 575</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-6 650 870	-5 376 197
Årets resultat		-1 214 091	-1 031 886
		<u>-7 864 961</u>	<u>-6 408 083</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>82 716 401</u>	<u>83 930 492</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	17 711 250	-
		<u>17 711 250</u>	<u>-</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	9 078 500	27 113 750
Leverantörsskulder		250 920	262 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	508 823	439 316
		<u>9 838 243</u>	<u>27 815 905</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>110 265 894</u>	<u>111 746 397</u>

**Kassaflödesanalys**

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-859 403	-907 537
Avskrivningar	1 544 215	1 544 212
	<b>684 812</b>	<b>636 675</b>
Erhållen ränta	654	108
Erlagd ränta	-355 343	-124 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>330 123</b>	<b>512 326</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	40 147	-52 842
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	57 589	163 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>427 859</b>	<b>623 140</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	26 889 250	8 754 500
Amortering av låneskulder	-27 213 250	-9 403 250
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-324 000</b>	<b>-648 750</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>103 859</b>	<b>-25 610</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>913 130</b>	<b>938 740</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 016 989</b>	<b>913 130</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hissar, installationer, el	40 år
Övrigt	40 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 299 633	2 254 692
Hyror p-platser/garage	158 293	142 553
<b>Summa</b>	<b>2 457 926</b>	<b>2 397 245</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelseavgifter	12 008	13 069
Övriga intäkter	8 674	5 575
<b>Summa</b>	<b>20 682</b>	<b>18 644</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 680	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 115	5 249
Värme, installationer	-	25 144
Ventilation, installationer	-	23 261
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	10 719
Hiss	24 736	59 157
P-platser/garage	8 659	-
Vattenskador	5 694	-
<b>Summa</b>	<b>54 884</b>	<b>123 530</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 075	-
<b>Summa</b>	<b>25 075</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Teknisk förvaltning	141 783	132 436
Städning*	3 000	3 000
Besiktningkostnader**	4 530	78 422
Jourtjänster		2 113
Vinterrenhållning	14 455	24 459
Serviceavtal	32 516	37 973
Förbrukningsmaterial	4 727	2 660
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 409	2 238
El	275 055	186 679
Uppvärmning	126 402	122 477
Vatten och avlopp	116 042	102 957
Avfallshantering	56 691	48 548
Försäkringar	27 106	24 535
Hyreskostnader garage	220 548	216 224
Tomträttsavgälder	312 000	312 000
Kommunikation	135 372	135 868
<b>Summa</b>	<b>1 471 636</b>	<b>1 432 589</b>

\* Avser fönsterputs.

\*\* 75 625 kr av kostnaden 2021 avser OVK-besiktning.

## Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Frakter och transporter	-	315
Tele och post	3 250	2 875
Förvaltningskostnader	122 629	114 091
Revision	21 092	20 016
Bankkostnader	1 387	3 102
Övriga externa tjänster*	13 500	3 750
Övriga externa kostnader	1 600	700
<b>Summa</b>	<b>163 458</b>	<b>144 849</b>

\* 9 750 kr av kostnaden 2022 avser ny underhållsplan.

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	60 000	60 000
Övriga arvoden*	-	4 480
Utbildning	1 494	-
<b>Summa</b>	<b>61 494</b>	<b>64 480</b>
Sociala avgifter	17 249	13 766
<b>Summa</b>	<b>78 743</b>	<b>78 246</b>

\* Till styrelsen för medverkande vid 5-årsbesiktning.

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 544 215	1 544 212
<b>Summa</b>	<b>1 544 215</b>	<b>1 544 212</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	119 475 000	119 475 000
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>119 475 000</b>	<b>119 475 000</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 007 916	-7 463 704
	-9 007 916	-7 463 704
<b><i>Årets avskrivning</i></b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 544 215	-1 544 212
	-1 544 215	-1 544 212
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-10 552 131</b>	<b>-9 007 916</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>108 922 869</b>	<b>110 467 084</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	101 000 000	85 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>101 000 000</b>	<b>85 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>71 000 000</i>	<i>54 000 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förutbetald försäkring	30 271	27 106
Förutbetalda kostnader	134 240	200 285
	<b>164 511</b>	<b>227 391</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 016 989	913 130
<b>Summa</b>	<b>1 016 989</b>	<b>913 130</b>



**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 078 500	27 113 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 711 250	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>26 789 750</b>	<b>27 113 750</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	26 789 750	27 113 750
<b>Summa</b>	<b>26 789 750</b>	<b>27 113 750</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank*	0,27 %	2022-12-06	8 979 500	-	8 979 500	-
Nordea	0,55 %	2022-05-18	9 429 750	-	9 429 750	-
Swedbank*	0,27 %	2022-12-06	8 704 500	-	8 704 500	-
Nordea	2,42 %	2024-05-15	-	9 380 250	49 500	9 330 750
Swedbank	3,59 %	2023-11-24	-	8 904 500	25 000	8 879 500
Swedbank	3,43 %	2025-11-25	-	8 604 500	25 000	8 579 500
<b>Summa</b>			<b>27 113 750</b>	<b>26 889 250</b>	<b>27 213 250</b>	<b>26 789 750</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 852	78 852
Upplupna räntekostnader	42 895	12 773
Förutbetalda intäkter	247 843	208 742
Upplupna revisionsarvoden	21 300	20 300
Upplupna driftskostnader	117 933	118 649
<b>Summa</b>	<b>508 823</b>	<b>439 316</b>

**Not 16 Ställda säkerheter****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	29 700 000	29 700 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 700 000</b>	<b>29 700 000</b>

**Underskrifter**

Göteborg, den dag som framgår av elektroniska underskrifter.

Ove Affelin  
Styrelseordförande

Ellen Nobs-Lindau

Jesper Räsänen

Jenny Gärde

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

Malin Johannesson  
Extern revisor



**Brf Skålpundet, årsredovisning 2022**






Antal sidor: 18  
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 01:06PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 640F2E729A603  
MAR 28 2023 01:06PM



Mar 13 2023 03:15PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 14 2023 03:38PM	Ove Affelin granskade dokumentet:
Mar 14 2023 03:38PM	 Ove Affelin signerade dokumentet
Mar 20 2023 11:05AM	Ellen Nobs-Lindau granskade dokumentet:
Mar 20 2023 11:08AM	 Ellen Linnéa Nobs Lindau signerade dokumentet
Mar 17 2023 01:40PM	Jenny Gärde granskade dokumentet:
Mar 17 2023 01:40PM	 JENNY GÄRDE signerade dokumentet
Mar 13 2023 10:41PM	Jesper Räsänen granskade dokumentet:
Mar 13 2023 10:49PM	 JESPER RÄSÄNEN signerade dokumentet
Mar 28 2023 01:03PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 01:06PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Mar 28 2023 01:06PM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skålpundet, org.nr. 769628-8138

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålpundet för räkenskapsåret 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skålpundet för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns 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.

### 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 revisionsred 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 revisionsred 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

Digitalt signerad av

Malin Johansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor


**Revisionsberättelse Brf Skålpundet**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Mar 28 2023 01:05PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 64218F992603A  
MAR 28 2023 01:05PM

**Registrerade händelser**

Mar 27 2023 02:45PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2023 02:54PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Mar 28 2023 01:05PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Mar 28 2023 01:05PM	Dokumentet har signerats



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.





**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.







# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

