



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skillingen



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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skillingen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2046.
- 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 2006-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2016-10-26 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 Skillingen. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar .

Styrelsen

Ida Hedman	Ordförande
Magdalena Strand	Kassör
Richard Heijl	Ledamot
Alberto Hidalgo Garcia	Ledamot
Mehdi Javdani Erfani	Ledamot
Mattias Landhage	Ledamot
Björn Uusitalo	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Eriksson Ordinarie Extern Revisorsringen Sverige AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2020-10-13 med anledning av behov av nya styrelsemedlemmar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRÄMAREGÅRDEN 8:5	2006	Göteborg
BRÄMAREGÅRDEN 8:6	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1937 och består av 2 flerbostadshus.

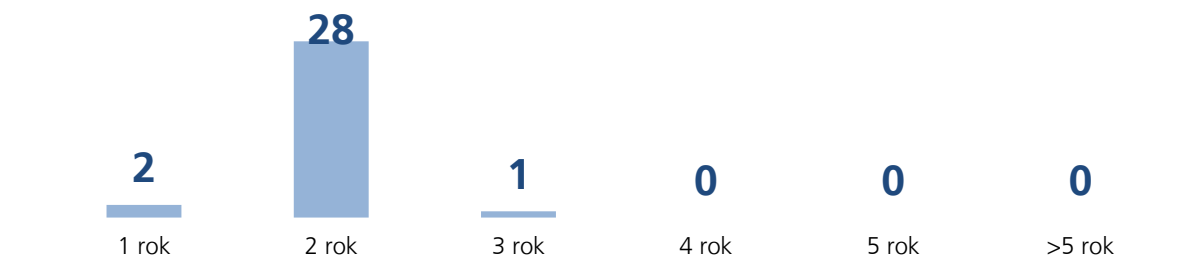
Fastigheternas värdeår är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 674 m², varav 1 674 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet
Cykel- och barnvagnsrum
Hobbyrum

Kommentar

Kan hyras av medlemmarna

Rum med möjlighet att utföra
enklare hobbysnickeri.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
lordningställande av källarutrymmen efter arbetet kopplat till sättningar.	2020	
Avloppsstammar	2019	Ut från hus
Utredning samt åtgärder kopplade till sättningar	2019	
Bytt termostatventiler	2017	
Rörbyte i förråd 1A	2017	
Målning entré	2016	
Trapphus	2015	Ytskikt renoverat: mattor, golv & tak.
Fasadtvätt	2015	Fasadtvätt genomförd samt hängrännor rensade.
OVK	2014	Godkänd ventilationskontroll
Sotning och injustering av ventilationskanaler	2014	
Tvättstuga & Torkrum	2011 - 2012	Totalrenovering ink nya energieffektiva maskiner.
Stamspolning	2011 - 2012	Spolning av alla stammar i fastigheten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2021	Enligt underhållsplan
Fasadrenovering	2021	
Målning plåtar runt fönster samt fönsterkupor	2021	Fönster och takkupor.
Takrenovering inkl snörasskydd mm	2021	Renovering/genomgång av tak.
Byte värmecirkulationspump	2022	Enligt underhållsplan
Renovering kök och badrum hyresrätter	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

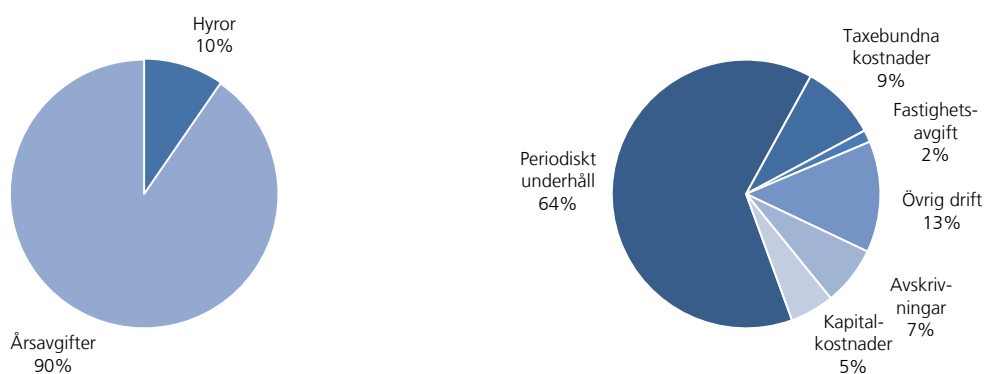
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 290 937	2 338 468
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 430 816	1 435 255
Finansiella intäkter	33	85
Minskning kortfristiga fordringar	11 521	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 865 640
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 063 843
	1 442 370	5 364 823
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 633 380	4 260 254
Finansiella kostnader	158 190	138 919
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 181
Minskning av långfristiga skulder	284 360	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 171 276	0
	4 247 206	4 412 354
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	486 101	3 290 937
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 804 836	952 469

*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 1 429 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

Under 2020 har arbetet med renovering efter sättningar avslutats, samt tillhörande renovering av källarutrymmena.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	826	832	865	865
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 213	1 213	600	600
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 285	9 467	7 963	8 053
Elkostnad/m ² totalyta	16	19	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	101	110	105	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	47	40	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	83	77	67
Soliditet (%)	42	43	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 571	-3 174	-131	194
Nettoomsättning (tkr)	1 427	1 435	1 436	1 440

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 674 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	14 426 272	0	0	14 426 272
Upplåtelseavgifter	716 800	0	0	716 800
Fond för yttre underhåll	195 733	195 733	-1 150 881	1 150 881
S:a bundet eget kapital	15 338 805	195 733	-1 150 881	16 293 953
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 899 329	-195 733	-2 023 097	-680 499
Årets resultat	-1 570 866	-1 570 866	3 173 978	-3 173 978
S:a ansamlad förlust	-4 470 194	-1 766 599	1 150 881	-3 854 477
S:a eget kapital	10 868 611	-1 570 866	0	12 439 476

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 570 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 703 595
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-195 733</u>
summa balanserat resultat	-4 470 194

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>195 733</u>
-4 274 461

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 426 653	1 435 255
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 163	0
Summa rörelseintäkter		1 430 816	1 435 255
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 501 558	-4 040 288
Övriga externa kostnader	Not 5	-178 267	-179 227
Personalkostnader	Not 6	46 445	-40 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 145	-210 145
Summa rörelsekostnader		-2 843 525	-4 470 399
RÖRELSERESULTAT		-1 412 709	-3 035 144
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 190	-138 919
Summa finansiella poster		-158 157	-138 834
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 570 866	-3 173 978
ÅRETS RESULTAT		-1 570 866	-3 173 978

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	25 058 081	25 249 042
Inventarier	Not 9	0	19 184
Summa materiella anläggningstillgångar		25 058 081	25 268 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 058 081	25 268 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 501
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	527 031	3 330 887
Summa kortfristiga fordringar		527 031	3 343 388
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 400	3 400
Summa kassa och bank		3 400	3 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 431	3 346 788
SUMMA TILLGÅNGAR		25 588 512	28 615 013

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 143 072	15 143 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	195 733	1 150 881
Summa bundet eget kapital		15 338 805	16 293 953
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 899 329	-680 499
Årets resultat		-1 570 866	-3 173 978
Summa fritt eget kapital		-4 470 194	-3 854 477
SUMMA EGET KAPITAL		10 868 611	12 439 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 784 380	11 580 800
Summa långfristiga skulder		11 784 380	11 580 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 709 860	3 197 800
Leverantörsskulder		27 253	915 467
Skatteskulder		86 986	84 394
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	111 422	397 076
Summa kortfristiga skulder		2 935 521	4 594 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 588 512	28 615 013

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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 belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 289 533	1 298 236
Hyror bostäder	130 644	130 644
Hyror lokaler	6 472	6 370
Öresutjämning	4	5
	1 426 653	1 435 255

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 962	0
Övriga intäkter	201	0
	4 163	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	51 432	50 652
	Fastighetskötsel beställning	11 451	4 996
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 875
	Snöröjning/sandning	613	6 070
	Myndighetstillsyn	0	12 500
	Serviceavtal	8 618	8 618
	Förbrukningsmateriel	2 274	4 114
	Brandskydd	0	7 169
		74 388	95 994
	Reparationer		
	Källare	4 345	0
	Lås	6 270	0
	VVS	18 345	17 058
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 717
	Elinstallationer	0	2 995
	Tak	0	2 228
	Fasad	0	1 117
		28 960	35 115
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 428 420	3 379 375
	Hyreslägenheter	65 574	0
	Källare	393 750	0
		1 887 744	3 379 375
	Taxebundna kostnader		
	El	27 374	32 426
	Värme	169 857	183 419
	Vatten	76 268	77 913
	Grovsopor	0	2 335
		273 499	296 093
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 340	38 569
	Samfällighetsavgift	112 320	112 320
	Kabel-TV	41 008	40 135
		192 668	191 024
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	44 299	42 687
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 501 558	4 040 288
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	612	1 519
	Tele- och datakommunikation	5 123	4 936
	Juridiska åtgärder	0	10 313
	Inkassering avgift/hyra	2 700	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 750
	Föreningskostnader	0	406
	Förvaltningsarvode	102 560	100 990
	Administration	2 894	10 072
	Konsultarvode	39 200	26 113
	Föreningsavgifter	5 763	5 763
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 040	4 940
		178 267	179 227

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-35 341	31 000
	Sociala kostnader	-11 104	9 739
		-46 445	40 739
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	175 215	175 215
	Förbättringar	15 746	15 746
	Inventarier	19 184	19 184
		210 145	210 145
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 914 836	26 914 836
	Utgående anskaffningsvärde	26 914 836	26 914 836
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 665 794	-1 474 833
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 961	-190 961
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 856 755	-1 665 794
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 058 081	25 249 042
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 424 308	6 424 308
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 800 000	14 800 000
		31 800 000	31 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 800 000	31 800 000
		31 800 000	31 800 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	191 837	191 837
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	191 837	191 837
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-172 653	-153 470
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 184	-19 184
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-191 837	-172 654
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	19 183
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	44 330	43 350
	Klientmedel hos SBC	482 701	3 287 537
		527 031	3 330 887
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 150 881	1 327 389
	Reservering enligt stadgar	195 733	195 733
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 150 881	-372 241
	Vid årets slut	195 733	1 150 881

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,880 %	2 480 000	2 600 000	2022-12-28
SEB	0,880 %	370 000	400 000	2022-12-28
SEB	0,810 %	3 150 000	3 150 000	2022-07-28
SEB	0,870 %	3 062 300	3 062 300	2022-11-28
SEB	1,490 %	2 488 500	2 551 500	2021-05-28
SEB	1,450 %	2 943 440	3 014 800	2024-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 494 240	14 778 600	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 709 860	-3 197 800	
		11 784 380	11 580 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 072 440 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	35 341
Sociala avgifter	0	11 104
Ränta	2 366	3 846
Avgifter och hyror	109 056	109 285
Byggnad	0	237 500
	111 422	397 076

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att under 2021 ta in projektledare för utförandet av tak- och fasadrenovering som sedan tidigare har legat i underhållsplanen.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 8 / 6 2021


Ida Hedman
Ordförande


Magdalena Strand
Kassör


Richard Heijl
Ledamot


Alberto Hidalgo Garcia
Ledamot


Mehdi Javdani Erfani
Ledamot


Mattias Landhage
Ledamot


Björn Uusitalo
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 6 2021


Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Skillingen

Organisationsnummer 769613-8226

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skillingen för år 2020. 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 2020 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skillingen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Göteborg den 23/6 2021



Kjell Eriksson

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 omsättnings-tillgångar (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

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se