

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skidan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Växjö.

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

Styrelsen

Mats Tommy Berglund	Ordförande	
Kennet Börje Tommy Erlandsson	Ledamot	
Emil Joelsson	Ledamot	
Nina Hannele Koivisto	Ledamot	Lämnar styrelsen 200131

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Mikael Åberg	Ordinarie Extern	PwC
--------------	------------------	-----

Valberedning

Susanne Olsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-07-01. Närvarande: Mats Berglund, Nina Koivisto, Inger Neergaard, Emil Joelsson, Eva Erlandsson, Kenneth Erlandsson, Susanne Olsson.. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skidan 6	2017	Växjö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

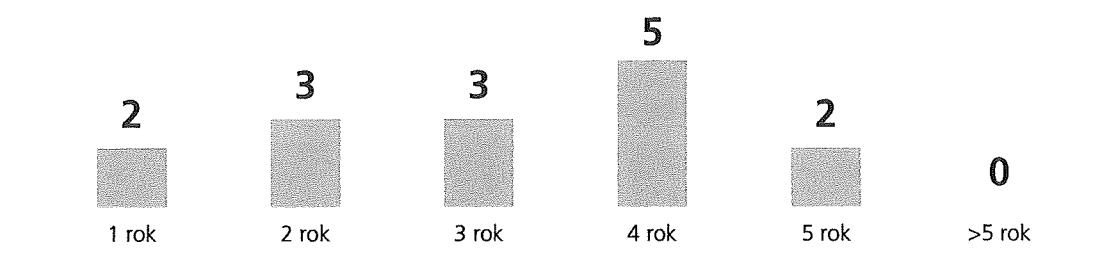
Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 256 m², varav 1 231 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Innehåller också trädgårdsredskap.
Tvättstuga	Utrustad med 2st Tvättmaskiner, Torktumlare, Torskåp samt Mangel.
Källarförråd	Samtliga lgh har varsitt förråd, lgh 1 har sitt förråd i maskinrummet till hissen.
Trapphus	Brandsläckare på bottenplan samt plan 3, blomhörn för trivsel.
Garage samt Carport	Hys av de boende, avtal finns på samtliga platser.
Cykel förråd.	Plats för ca 5 st cyklar.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

11

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av trätrall utanför lgh 3 och 4 samt 14 och 15	2019	Klart, utfördes av Fina Golv våren - 19.
Energi deklaration.	2019	Klart, utfört av PeHå under hösten - 19. Resultat finns att beskåda i trapphus.
OVK, Obligatorisk Ventilation Kontroll	2019	Klart, utfört av PeHå under hösten - 19. Resultat finns att beskåda i trapphus.
Målning av Carport	2019	Utförs på arbetsdag under våren. Klart
Inköp av nya ute möbler.	2018	Klart.
Montera ny tröskel på soprum samt målning av dörr.	2018	Klart.
Renovering av ytskikt, golv samt nya dörrar i lgh 6	2018	Inför försäljning. Klart.
Målat plåtdörrar mot innergård samt metall stolpar	2018	Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 4.	2018 - 2019	Är beställd under 2018 men ej monterad. Klart.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 9 och 5.	2018	Klart.
Bytt samtliga packningar på blandare i tvättstuga	2017	Klart.
Nytt telefon nummer till hisservice vid nödfall	2017	Klart.
Uppmärkning av gemensamhets utrymme	2017	Klart.
Avlägsnat växtlighet som var för nära fastigheten	2017	Klart.
Byte av låssystem till lgh 1	2017	Klart.
Monterat nya föreningsskyltar på fastigheten	2017	Klart.
Snyggtat till i soprum med hyllor samt krokar till verktyg, även monterat påkörningsskydd vid dörr.	2017 - 2018	Återstår montering ny tröskel samt målning av dörr. Klart.
Monterat rörelsevakt till belysning.		
Ny askkopp med papperskorg på innergård.	2017	Klart.
Montering av fläkt i tvättstuga, ny matta, våttork samt strykbräda	2017	Klart.
Kontrollerat och rensat samtliga hängrännor.	2017 - 2018	Klart.
Sprutat mossmedel på ett yttertak(lgh11)	2017	Ytterligare utvärdering under 2019
Rensat och ersatt rabatt utmed Östregårdsgatan med spolad sten.	2017	Klart.
Tvättat av samtliga plåtdetaljer på fastigheten som vetter mot innergård.	2017 - 2019	Arbetet skall slutföras med det som vetter ut mot Östregårdsgatan samt Alegatan.
Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt lgh 2	2017	Inköpt monteras under 2018. Klart.
Tvättning av skärmtak vid huvudentré.	2017	Klart.
Filmning av avloppsrör.	2017	Utfört, ingen anmärkning.
Ny frånluftsfläkt samt tryckkär i Teknikrum	2017	Klart.
Nya växter i trapphus, nytt lägenhetsregister samt monterat brandsläckare	2017	Klart.
Tvättat av hela carporten samt trästaket med högtryck.	2017 - 2018	Målas om under 2019. Klart.

Byte av ventilationsaggregat samt köksfläkt i lgh 3. 2017 Klart.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av ventilationsanläggning och köksfläkt i lgh	2017 och framåt	Utförs löpande vid renovering av kök med start 2017, lgh 15 är beställd och kommer bytas under -20.
Service eller serviceavtal på maskiner i tvättstuga.	2018 och framåt	Service utfört hösten -18 av AK kylservice. Ny service -20?
Genomgång och justering av blinda vattenledningar.	2020	De som inte används bör kortas ner. Vems ansvar på bostadsrätt? Beslut kommer fattas under 2020.
Brandvarnare i gemensamma utrymme, trapphus, källarförråd, soprum samt tvättstuga.	2020	Trapphus är klart, resterande kommer utredas och åtgärdas under 2020.
Nytt styrsystem för värmecentral?	2020	Offert begärd av PeHå, styrelse tar beslut efter offert.
Serviceplan på byte av filter i lgh ventilation system enligt protokoll från OVK.	2020	Kommer utföras under -20
Rensning av rabatt utmed Alegatan	2020	Utförs under arbetsdagen till våren.
Översyn och ev. byte av belysningsarmaturer i trapphus.	2020	Styrelse tar in offert under -20
Tvättning av plåtdetaljer samt balkonger mot Östregårdsgatan och Alegatan.	2020	Utförs på arbetsdag under vår eller höst. Delvis färdigt (Östregårdsgatan, slutförs under 19-20.
Kontroll och ev. byte av belysningsarmaturer på fastigheten.	2020	Invändigt samt utvändigt. Styrelse tar in offert under -20
Målning av fönsterbleck samt övriga plåtdetaljer.	2020	Offert, styrelse tar ställning.
Fönster genomgång (smörjning samt justering av spröjs)	2020	Offert mottagen av PeHå, kommer utföras under -20
Kontroll och ev. byte av stuprör.	2020	Kontroll på förslagsvis vår arbetsdag.
Tvättning/målning av takfot samt taksprång	2020	Delvis utfört under arbetsdag -19.
Nytt passersystem till trapphus.	2022	Styrelsen vill avvakta, skjuts på framtiden.
Revidering av underhållsplan	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk Förvaltning	PeHå Förvaltning
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Veab
Kabel TV	Com Hem
El	Bixia
Bredband	Bredbands Bolaget/Com Hem
Hiss Service	Nordisk Hiss AB

Föreningens ekonomi

Styrelse har fattat beslut att höja hyran på föreningens lägenheter som hyrs ut enligt följande,

20-04-01, + 2%

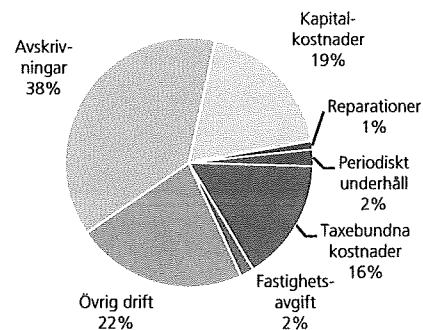
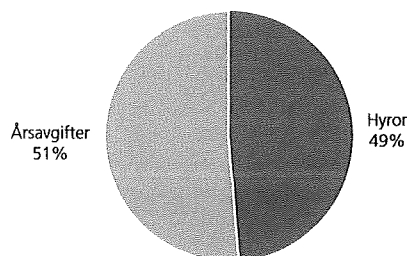
21-01-01, + 1,7%

Styrelsen har också valt att 2019-09-05 göra en extra amortering på förenings lån om 1 003 750kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 294 983	2 917 245
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	981 442	948 838
Minskning kortfristiga fordringar	576 073	0
Medlemsinsatser	205 000	3 045 000
	1 762 515	3 993 838
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	552 030	893 815
Finansiella kostnader	241 596	279 731
Ökning av materiella anläggningstillgångar	73 726	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 720
Minskning av långfristiga skulder	1 182 820	2 161 865
Minskning av kortfristiga skulder	647 099	1 274 021
	2 697 271	4 614 152
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 360 227	2 294 983
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-934 756	-622 262

*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 1 377 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
Se Teknisk status.

Upplåtelse av lgh 15 som tidigare varit uthyrd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 18
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 18

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	625	366	159
Hyror/m ² hyresrättsyta	993	1 039	647
Lån/m ² bostadsrättsyta	17 837	12 601	14 355
Elkostnad/m ² totalyta	28	27	13
Värmekostnad/m ² totalyta	74	79	32
Vattenkostnad/m ² totalyta	42	46	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	192	227	198
Soliditet (%)	46	43	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-296	-707	-264
Nettoomsättning (tkr)	980	949	502

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 231 m² bostäder och 25 m² lokaler.

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	12 611 000	205 000	0	12 406 000
Upplåtelseavgifter	917 000	0	0	917 000
Fond för yttre underhåll	3 000 529	48 435	-85 622	3 037 716
S:a bundet eget kapital	16 528 529	253 435	-85 622	16 360 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 967 822	-48 435	-623 490	-3 295 897
Årets resultat	-296 483	-296 483	709 112	-709 112
S:a ansamlad förlust	-4 264 306	-344 918	85 622	-4 005 009
S:a eget kapital	12 264 223	-91 483	0	12 355 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-296 483
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 919 387
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-48 435
summa balanserat resultat	-4 264 305

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

28 116
-4 236 189

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	979 831	948 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 611	0
Summa rörelseintäkter		981 442	948 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-381 405	-632 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 625	-261 427
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-484 299	-482 456
Summa rörelsekostnader		-1 036 329	-1 376 271
RÖRELSERESULTAT		-54 887	-427 433
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 596	-279 731
Summa finansiella poster		-241 596	-279 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-296 483	-707 164
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära intäkter	Not 8	0	-1 948
		0	-1 948
ÅRETS RESULTAT		-296 483	-709 112

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	25 410 171	25 820 744
Summa materiella anläggningstillgångar		25 410 171	25 820 744
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 410 171	25 820 744
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	260 878	188 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 815	10 357
Summa kortfristiga fordringar		271 693	199 312
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12	0	576 531
Kortfristiga placeringar		0	576 531
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 099 349	2 106 029
Summa kassa och bank		1 099 349	2 106 029
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 371 042	2 881 871
SUMMA TILLGÅNGAR		26 781 213	28 702 616

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 528 000	13 323 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	3 000 529	3 037 716
Summa bundet eget kapital		16 528 529	16 360 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 967 822	-3 295 897
Årets resultat		-296 483	-709 112
Summa fritt eget kapital		-4 264 306	-4 005 009
SUMMA EGET KAPITAL		12 264 223	12 355 707
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 435 000	9 652 500
Summa långfristiga skulder		6 435 000	9 652 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 906 205	5 871 525
Leverantörsskulder		26 088	26 143
Skatteskulder		22 065	20 055
Övriga skulder		0	637 688
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 632	138 998
Summa kortfristiga skulder		8 081 990	6 694 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 781 213	28 702 616

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	75 år	75 år
Stomkomplett. för.	25 år	25 år
Stomkomplett. medl.	25 år	25 år
Värmesystem	25 år	25 år
Fastighetsel	25 år	25 år
Hissar	10 år	10 år
Luftbehandlingssystem	5/20 år	5/20 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fasader/balkonger	15 år	15 år
Fönster/dörrar, port	35 år	35 år
Yttertak	15 år	15 år
Sekundärbyggnader	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	502 585	450 531
Hyror bostäder	449 042	469 503
Hyror parkering	22 200	22 800
Hyror garage	6 000	6 000
Öresutjämning	5	4
	979 831	948 838

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	2 211	0
Övriga intäkter	-600	0
	1 611	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 455	56 252
	Fastighetsskötsel beställning	2 832	2 920
	Snöröjning/sandning	16 090	15 935
	Städning enligt beställning	0	3 200
	Hissbesiktning	2 296	2 059
	Gård	1 460	700
	Serviceavtal	16 169	2 024
	Förbrukningsmateriel	2 560	2 925
	Brandskydd	0	521
	Fordon	498	0
		85 360	86 536
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 475
	Hyreslägenheter	0	141 278
	Tvättstuga	0	3 596
	Sophantering/återvinning	0	1 625
	Lås	0	13 552
	VVS	0	3 334
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 711
	Ventilation	6 171	0
	Fönster	8 176	8 700
	Mark/gård/utemiljö	0	27 577
	Vattenskada	0	7 460
		14 347	218 308
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	28 116	0
	Ventilation	0	85 622
		28 116	85 622
	Taxebundna kostnader		
	El	34 901	33 363
	Värme	92 327	97 445
	Vatten	52 159	56 165
	Sophämtning/renhållning	23 582	27 934
		202 969	214 907
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 614	-7 725
	Kabel-TV	14 934	14 685
		28 548	6 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 065	20 055
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	381 405	632 388

M

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 869	0
	Juridiska åtgärder	0	18 992
	Inkassering avgift/hyra	0	2 825
	Revisionsarvode extern revisor	23 625	45 000
	Föreningskostnader	806	563
	Fritids- och trivselkostnader	1 723	805
	Förvaltningsarvode	33 808	32 768
	Administration	10 544	6 450
	Korttidsinventarier	0	6 500
	Konsultarvode	98 250	147 524
		170 625	261 427

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	191 402	191 402
	Yttertak K3	20 868	20 868
	Fasader/balkonger K3	31 301	31 301
	Fönster/dörrar och portar K3	21 574	21 574
	Stomkomplettering förening K3	33 371	33 371
	Stomkomplettering medlem K3	62 571	62 571
	Stamledningar VA K3	20 857	20 857
	Värmesystem K3	29 200	29 200
	Luftbehandlingssystem K3	29 653	27 809
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	33 371	33 371
	Hissar K3	5 959	5 959
	Sekundärbyggnader K3	4 171	4 171
		484 299	482 456

Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2019	2018
	Extraordinära intäkter	0	1 948
		0	1 948

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	26 545 374	26 545 374	
	Nyanskaffningar	73 726	0	
	Utgående anskaffningsvärde	26 619 100	26 545 374	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-724 630	-242 174	
	Årets avskrivningar enligt plan	-484 299	-482 456	
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 208 929	-724 630	
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 410 171	25 820 744	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 866 528	5 866 528	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	12 102 000	9 800 000	
	Taxeringsvärde mark	4 043 000	2 772 000	
		16 145 000	12 572 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	16 004 000	12 572 000	
	Lokaler	141 000	0	
		16 145 000	12 572 000	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Klientmedel hos SBC	260 878	188 955	
		260 878	188 955	
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Försäkring	6 990	6 624	
	Kabel-TV	3 825	3 733	
		10 815	10 357	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBF 12 Skidan Fastigheter AB	0	0	576 531
		0	0	576 531

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	3 037 716	3 000 000
	Reservering enligt stadgar	48 435	37 716
	Reservering enligt Ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 622	0
	Vid årets slut	3 000 529	3 037 716

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,500 %	4 688 705	5 772 525	2020-01-02
	Handelsbanken	1,250 %	3 217 500	3 250 500	2020-06-30
	Handelsbanken	1,540 %	3 217 500	3 250 500	2022-06-30
	Handelsbanken	2,330 %	3 217 500	3 250 500	2025-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		14 341 205	15 524 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 906 205	-5 871 525	
			6 435 000	9 652 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 427 105 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 108 300	17 108 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	3 532	3 133
	Värme	12 369	13 360
	Extern revisor	23 000	22 500
	Ränta	17 192	18 301
	Avgifter och hyror	71 539	81 704
		127 632	138 998

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Se Teknisk status.

Styrelsens underskrifter

VÄXJÖ den 22 / 3 2020



Mats Tommy Berglund
Ordförande



Kennet Börje Tommy Erlandsson
Ledamot



Emil Joelsson
Ledamot



Nina Hannele Koivisto
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skidan, org.nr 769619-7297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skidan för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.



- skaffar 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 Bostadsrättsföreningen Skidan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 betryggande sätt.

M

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.

Anmärkning

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag uppmärksamma föreningsstämman på att ordinarie föreningsstämma 2019 har hållits senare än vad stadgarna stipulerar.

Malmö den 24/4-2020
PricewaterhouseCoopers AB

Mikael Åberg
Auktoriserad revisor



Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Skidan,

28 april 2020

Vår revision av 2019 års räkenskaper och förvaltning är avslutad under april 2020.

Vår bedömning är att föreningen är välskött med en stabil ekonomi.

Under revisionen har det inte framkommit någonting som vi vill framföra till styrelsen förutom att styrelseprotokollen ska, utöver justeringsman, skrivas under av mötesordförande/protokollförare samt att Nina Hannele Koivisto inte längre var registrerad som styrelseledamot den 22 mars 2020 (=datum för styrelsen underskrift av årsredovisningen).

Om ni önskar komma i kontakt med mig nås jag bäst på min mobiltelefon, 0709-29 27 92.

Vi tackar föreningen och föreningens ekonomiska förvaltare för ett gott samarbete samt önskar en god fortsättning med föreningsstämman och med verksamhetsåret 2020.

Med vänlig hälsning

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mikael Åberg', is written over the typed name and title.

Mikael Åberg
Auktoriserad revisor

Stämmoprotokoll BRF Skidan 2020-06-22

1. **Stämmans öppnande**
 - a. Stämman öppnades av ordförande Mats Berglund 18.00
2. **Godkännande av dagordning**
 - a. Stämman godkände vald dagordning
3. **Val av ordförande**
 - a. Mats Berglund valdes till ordförande
4. **Val av protokollförare**
 - a. Emil Joelsson valdes till protokollförande
5. **Val av 2 justeringsmän tillika rösträknare**
 - a. Carolina Nilsson och Susanne Olsson valdes till justeringsmän.
6. **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst**
 - a. Alla i stämman röstade ja
7. **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
 - a. Ordförande Mats Berglund berättar om redovisningen för året 2019, vad som hänt och vad som kommer hända 2020. Allt sker enligt fortsatt planering med verksamhetsplanen. Nina Hannele Koivisto har flyttat från BRF Skidan och slutat i styrelsen. OVK är genomförd och godkänd men ventilation kommer rengöras och service på filter kommer göras av PeHå efter sommaren. Hyresrätterna prioriteras inte vid byte av fläktar och ventilationsaggregat utan tas vid behov eller när lägenheterna har blivit sålda. Ommålning kommer ske i tvättstuga på grund av brand i en maskin. Eventuellt kommer det bytas maskiner men minst 1 tvättmaskin kommer köpas in, styrelsen kontrollerar vilka som behöver bytas. Offerter kommer tas in och styrelsen kommer ta beslut om detta. Hyreshöjning på hyresrätterna kommer ske löpande.
8. **Föredragning av revisorernas berättelse.**
 - a. Bortsett från avskrivningarna så går BRF Skidan med vinst år 2019 enligt resultaträkningen. Det finns pengar på SBC-kontot för rörliga utgifter, sen finns det pengar på ett annat konto som är till för kommande underhåll men även för tvätttrummet. Mats Berglund kommenterar alla punkter i balansräkningen övergripande.
9. **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.**
 - a. Stämman godkände förslaget enligt förvaltningsberättelsen.
10. **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
 - a. Stämman beviljade styrelseledamöterna ansvarsfrihet.
11. **Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och ordförande för nästkommande verksamhetsår**
 - a. Stämman röstade för ett arvode om 6000 kr exklusive sociala avgifter som styrelsen själva fördelar. Alla i stämman röstade ja till detta förslag.
 - b. Arvode för revisorer godkändes och fortsätter enligt tidigare.
12. **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
 - a. Styrelsen valdes att sitta kvar ytterligare en period. Valberedningen föreslog Carolina Nilsson att röstas in till styrelsen som tackade ja. Alla i stämman röstade ja till att Carolina Nilsson blev invald till styrelsen.
13. **Val av revisor**

- a. Mikael Åberg från PWC valdes att fortsätta som revisor åt BRF Skidan ytterligare ett år.

14. Val av valberedning

- a. Susanne röstades ja till att sitta kvar ytterligare ett år

15. Inkomna frågor

- a. Styrelsemöte sker 5 - 7 gånger per år beroende på vilka situationer som uppkommer. Styrelseprotokoll kommer läggas upp direkt efter styrelsemöten enligt önskemål.
- b. Önskemål om att endast hyra en parkeringsplats per lägenhet som läggs till i stadgarna framkom. Stämman röstade ja till detta och stadgan kommer skrivas in snarast och kommer gälla vid nya hyreskontrakt för parkeringsplatser så befintliga kommer ej beröras.
- c. Sopsortering kommer att införas med start efter sommaren så alla har tid att ställa om till detta. Styrelsen kommer informera alla boende om ändringen snarast. Innan sopsortering kan införas kan ske måste städning av miljörum ske så utrymmet blir tillgängligt för nya och fler sorteringskärl.
- d. Målning av ytterdörr får göras själv så länge det är i samma färg och inte sticker ut.

16. Stämmans avslut

- a. Stämman avslutas 19.30

Närvarande:

Mats Berglund, Kennert Erlandsson, Emil Joelsson, Susanne Olsson, Inger Neergaard, Carolina Nilsson

Justeringsmän:

Carolina Nilsson


.....


Susanne Olsson


.....