

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skarpetegen

769616-8108

Räkenskapsåret

2020
m

TH. EIT
EK IM

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen registrerades 2007-06-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2008-06-26.

Föreningen har antagit nya stadgar 2018-10-20, vilka har registrerats hos Bolagsverket 2020-07-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningen äger fastigheten Lilleby 3:12, Göteborgs Kommun. Föreningens fastighet består av sex huskroppar med 4 lägenheter i varje, dvs. totalt 24 lägenheter, hus i två plan utan källare. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2.028 kvm. Byggnadsår; 2009. Marken innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

12 st 4 rum och kök.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är byggd 2009, med inflyttning i januari till mars 2009.

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll sker med 373.000 kr.

Under 2019 har en underhållsplan tagits fram med ett underhållsbehov om 3 726 000 kr för perioden 2020-2029.

Göteborgs Energi har upprättat energideklaration under 2012 till en kostnad om ca 23 tkr. Ny deklaration skall upprättas senast år 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

ET T.H.
E.K. 1/1

Förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Tre Händer AB t o m 2023-12-31.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fr.o.m. 2010-01-01 gäller en kommunal fastighetsavgift. För 2019 är den 1.377 kr per lägenhet. De första 5 åren utgår dock ingen fastighetsavgift, under år 6-10 (år 2015-2019 utgår avgiften till hälften.

Fr.o.m. år 11 (2020) belastas föreningen med full avgift. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. Föreningens fastighet har fått värdeår 2009.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag. Fr.o.m. 1 januari 2007 beskattas inte längre privatbostadsföretag enligt schablonmässiga regler. Föreningen beskattas numera endast för de inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen

Styrelsen har efter föreningsstämma, 2020-06-10 och följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ivan Majdandzic	Ledamot	Ordförande
Elaine Kålberg	Ledamot	Sekreterare
Tetyana Holst	Ledamot	Kassör
Evelina Tomic	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma och följande styrelsekonstituering.

Revisorer
Johanna Svensson Ordinarie

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit beslut om en hyreshöjning om 15% från och med 1 januari 2020.

Till följd av lagkrav då man har individuell mätning av driftskostnader vilka sedermera debiteras bostadsrättsinnehavaren har man under året aviserat drift med utgående moms och motsvarande driftskostnad medför avdrag av ingående moms. Detta kan innebära att jämförelse siffror avseende intäkter och kostnader med hänsyn till ovan skiljer sig mellan åren.

m

E.T. T.H.
F.K. IM

Medlemsinformation

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
<i>Förändring i medlemsantal</i>		
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	-9	-8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	32	34

Samtliga bostadsrätter och hyresrätter var vid årets utgång upplåtna. Det har varit 5 överlåtelse under 2020 (3 överlåtelser under föregående år).

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Pantsättningsavgifter eller överlåtelseavgift utgår f n inte.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	768	740	747	723
Resultat efter finansiella poster	-408	-1 899	-377	-266
Soliditet (%)	99,3	99,6	99,5	0,0
Årsavgift per kvm boyta	247	222	222	222
Bokfört värde per kvm boyta	25 980	26 205	26 430	26 656

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår till 247 kr/kvm exkl. värme och vatten.

Finansiering

Föreningen är obelånad. Finansiering av föreningens fastighet har skett helt och hållet genom insatser

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 175 600	729 000	-1 517 440	-1 899 430	53 487 730
Reservering till yttre fond		-356 000	356 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-1 899 430	1 899 430	0
Årets resultat				-408 721	-408 721
Belopp vid årets utgång	56 175 600	373 000	-3 060 870	-408 721	53 079 009

27.11.
E.T.
E.K.
M

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

balanserat resultat	-3 060 870
årets resultat	-408 721
	-3 469 591

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	373 000
i ny räkning överföres	-3 842 591
	-3 469 591

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

3

7.11.
Eit
/M
Ea

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	768 535	740 139
Övriga rörelseintäkter		43 042	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		811 577	740 139
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-719 449	-2 119 558
Personalkostnader	4	-44 168	-64 542
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-456 552	-456 547
Summa rörelsekostnader		-1 220 169	-2 640 647
Rörelseresultat		-408 592	-1 900 508
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	1 261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158	-183
Resultat efter finansiella poster		-408 721	-1 899 430
Resultat före skatt		-408 721	-1 899 430
Årets resultat		-408 721	-1 899 430

T.H.
E.T.
FM

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	52 687 913	53 144 465
Summa materiella anläggningstillgångar		52 687 913	53 144 465
Summa anläggningstillgångar		52 687 913	53 144 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 080	51 407
Summa kortfristiga fordringar		55 080	52 090
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		730 343	500 223
Summa kassa och bank		730 343	500 223
Summa omsättningstillgångar		785 423	552 313
SUMMA TILLGÅNGAR		53 473 336	53 696 778

7.11.
Eit
EK

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	56 175 600	56 175 600
Fond för yttre underhåll	373 000	729 000
Summa bundet eget kapital	56 548 600	56 904 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 060 870	-1 517 440
Årets resultat	-408 721	-1 899 430
Summa fritt eget kapital	-3 469 591	-3 416 870
Summa eget kapital	53 079 009	53 487 730

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	214 766	10 536
Skatteskulder	50 820	32 556
Övriga skulder	0	43 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	128 741	122 914
Summa kortfristiga skulder	394 327	209 048

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 473 336

53 696 778

8

T.H.
E.T.
E.K.

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-408 721	-1 899 430
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		456 552	456 547
Betald skatt		18 264	752
Resultat efter finansiella poster		66 095	-1 442 131
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 990	197 176
Förändring av leverantörsskulder		204 230	-79 475
Förändring av kortfristiga skulder		-37 215	2 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		230 120	-1 322 311
Årets kassaflöde		230 120	-1 322 311
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		500 223	1 822 534
Likvida medel vid årets slut		730 343	500 223

7.4.1.
E.T. 5
EK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm boyta

Rörelsens intäkter delat på total boyta

Bokfört värde per kvm boyta

Byggnader och mark delat på total boyta

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	500 866	450 274
Årsavgifter; el, värme och vatten	258 090	280 264
Årsavgifter carport	9 600	9 600
	768 556	740 138

8

T.H.
E.T.
EK

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	138 835	208 166
Vatten och avlopp	37 118	44 211
Städning och renhållning	39 171	39 028
Reparation och underhåll av fastighet	311 932	1 655 588
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	17 038
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	34 296	16 524
Fastighetsförsäkringspremier	38 889	30 332
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	41 052	37 064
Ersättningar till revisor	20 500	15 625
Redovisningstjänster	47 272	47 250
Bankkostnader	3 335	4 440
Övriga förvaltningskostnader	7 049	4 292
	719 449	2 119 558

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Löner och andra ersättningar	40 064	47 336
Sociala kostnader	4 104	17 206
Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader	44 168	64 542

Sänkta arbetsgivaravgifter under våren 2020 pga. coronapandemin.

Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 025 600	56 025 600
Ingående avskrivningar	-2 881 135	-2 424 588
Årets avskrivningar	-456 552	-456 547
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 337 687	-2 881 135
Utgående redovisat värde	52 687 913	53 144 465
Bokfört värde mark	11 985 000	11 985 000
	11 985 000	11 985 000

7.H.
E.T.
M
EK

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda månadsavgifter/hyror	66 401	60 458
Upplupna revisionskostnader	14 500	10 750
Upplupna styrelsearvoden inkl. sociala avgifter	30 820	30 736
Övriga poster, el m.m.	17 020	20 970
	128 741	122 914

Torslanda 2021-05-05



Ivan Majdandzic
Ordförande

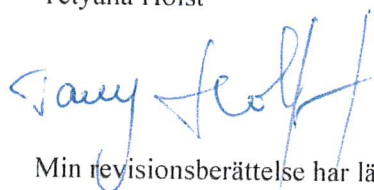


Elaine Kålberg

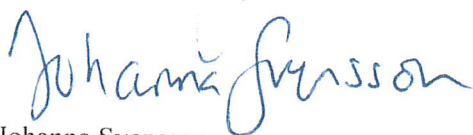
Tetyana Holst



Evelina Tomic



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-12



Johanna Svensson
Auktoriserad revisor

7.11.
E.T
E.K



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman Bostadsrättsföreningen Skarpetegen org.nr 769616-8108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skarpetegen 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 och kassaflöde 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 revisionssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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, 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 Bostadsrättsföreningen Skarpetegen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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.

0

Revisorns ansvar

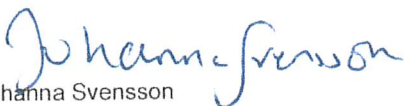
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg den 12 maj 2021


Johanna Svensson
Auktoriserad revisor