



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skutehagen 1



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 bostadsrättsföreningen. 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 Skutehagen 1

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 2019 och 2041.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Sören Svanlund	Ordförande
Cecilia Nilsson	Sekreterare
Jessica Pettersson	Kassör
Michelle Broberg	Ledamot
Arvid Dyvermark	Ledamot
Eva Johansson	Ledamot
Carina Ziser	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Arvid Dyvermark, Cecilia Nilsson, Jessica Pettersson, Sören Svanlund och Carina Ziser.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Christian Bengtsson
Nina Gustafsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kärr 3:67	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Varje lägenhet har vattenburen golvvärme (komfortvärme) på nedervåningen som värms upp av ett gemensamt bergvärmesystem. Värmen regleras av en termostat i varje enskild lägenhet. Bergvärmesystemet värmer även tappvattnet. Kostnaden från bergvärmesystemet ingår i månadsavgiften. Golvärmen kompletteras av direktverkande elradiatorer där den enskilde medlemmen står för elkostnaden.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 11 småhus.

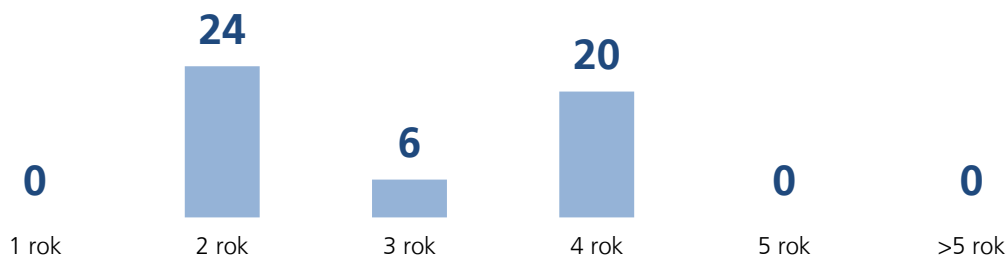
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 126 m², varav 4 126 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Göteborg Kärr 3:67

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av en VV-beredare UC11	2020	
Årlig service av värmecentraler	2020	löpande
Byte av takfläktar	2019 - 2020	löpande vid behov
Uppdaterat lekplatsen enl nytt regelverk	2019	
Bättringsmålning förråd	2019	
Byte av ytterdörrar	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning avloppsrör		när behov uppstår
Målning fasad/fönster	2021	
Injustering av golvvärme i lägenheter anslutna till UC33	2021	
Byte av fönsterkassetter	2021	efter behov
Byte av vindskivor/ takutsprång enl. behov	2021	i samband med ommålning
Byte av brevlådor	2021	
Ommålning av fasader, takkupor och fönster	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC + Egen regi
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Värme VVS	Energiförbättring Väst AB
Försäkring	Bostadsrätterna/S&P
Skadedjurshantering	Anticimex
Bank	Handelsbanken
Revisor	Förenade Revisorer i Göteborg AB
Avfallshantering	Renova
Vatten	Göteborg Stad Kretslopp och vatten
Elnätsavtal	Göteborgs Energi AB
Fiber TV/Tele/Bredband	TeliaSonera AB
Vinterhållning	Letf AB
Hemsida och E-post	One.com
Avloppspumparna	Grundfos
Elhandelsavtal (vindkraft)	Jämtkraft AB
Maskiner tvättstugor	Podab

Föreningens ekonomi

Nuvarande styrelse lägger stor vikt vid att säkra en långsiktigt stabil ekonomi i föreningen och hålla fastighetsunderhållet på en långsiktigt sund nivå. Årsbudgeten för 2021 är upprättad i samråd med SBCs ekonomer som känner föreningen väl. Avgiftshöjningen på 2% vid årsskiftet 20/21 är i linje med långtidsbudgeten.

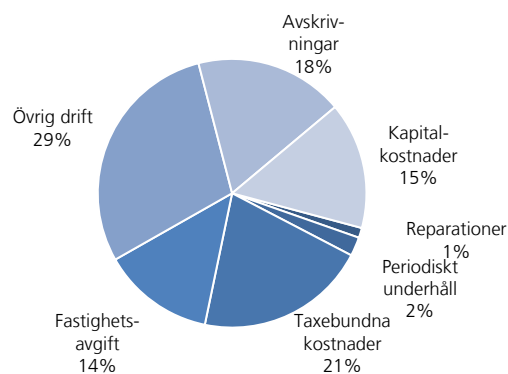
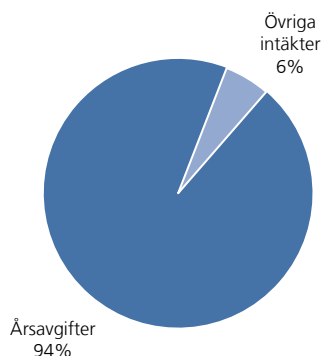
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 467 071	589 806
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 604 050	3 482 511
Finansiella intäkter	16	5
Ökning av långfristiga skulder	0	637 714
Ökning av kortfristiga skulder	97 181	0
	3 701 247	4 120 230
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 063 848	2 564 398
Finansiella kostnader	470 556	475 837
Ökning av kortfristiga fordringar	14 717	5 815
Minskning av långfristiga skulder	142 851	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	196 915
	2 691 972	3 242 965
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 476 346	1 467 071
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 009 274	877 265

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har endast löpande underhåll utförts samt två städdagar som har genomförts i området, vår och höst, med sedvanligt god uppslutning av medlemmarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelse under året: 11 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	825	796	786	786
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 612	8 647	8 492	8 667
Elkostnad/m ² totalyta	96	122	116	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	31	26	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	114	115	137	181
Soliditet (%)	37	36	37	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	516	-111	-914	-9
Nettoomsättning (tkr)	3 604	3 481	3 442	3 442

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 126 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	22 100 352	0	0	22 100 352
Fond för yttre underhåll	2 087 056	625 000	-392 513	1 854 569
S:a bundet eget kapital	24 187 408	625 000	-392 513	23 954 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 700 605	-625 000	281 169	-3 356 774
Årets resultat	516 037	516 037	111 344	-111 344
S:a ansamlad förlust	-3 184 568	-108 963	392 513	-3 468 118
S:a eget kapital	21 002 840	516 037	0	20 486 803

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	516 037
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 075 605
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-625 000
summa balanserat resultat	-3 184 568

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

71 690
-3 112 878

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	3 603 900	3 481 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150	1 150
Summa rörelseintäkter		3 604 050	3 482 511
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 632 939	-2 189 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 347	-237 117
Personalkostnader	Not 6	-144 562	-137 541
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 625	-553 625
Summa rörelsekostnader		-2 617 473	-3 118 023
RÖRELSERESULTAT		986 577	364 488
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 556	-475 837
Summa finansiella poster		-470 540	-475 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		516 037	-111 344
ÅRETS RESULTAT		516 037	-111 344

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	54 631 400	55 185 025
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 631 400	55 185 025
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 631 400	55 185 025
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 515 989	1 491 997
Summa kortfristiga fordringar		2 515 989	1 491 997
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		90	90
Summa kassa och bank		90	90
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 516 079	1 492 087
SUMMA TILLGÅNGAR		57 147 479	56 677 112

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 100 352	22 100 352
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 087 056	1 854 569
Summa bundet eget kapital		24 187 408	23 954 921
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 700 605	-3 356 774
Årets resultat		516 037	-111 344
Summa fritt eget kapital		-3 184 568	-3 468 118
SUMMA EGET KAPITAL		21 002 840	20 486 803
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 492 640	29 191 759
Summa långfristiga skulder		26 492 640	29 191 759
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 040 960	6 484 692
Leverantörsskulder		131 511	145 574
Skatteskulder		23 595	16 451
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	455 933	351 833
Summa kortfristiga skulder		9 651 999	6 998 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 147 479	56 677 112

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 405 813	3 284 176
Bredbandsintäkter	198 000	198 000
Elintäkter	0	-841
Öresutjämnning	87	26
	3 603 900	3 481 361

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	150	1 150
	150	1 150

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 800	0
	Snöröjning/sandning	15 750	13 850
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 800
	Myndighetstillsyn	0	22 675
	Sophantering	6 794	3 249
	Gård	3 283	4 894
	Serviceavtal	112 643	43 842
	Förbrukningsmateriel	14 493	12 369
	Brandskydd	7 425	0
	Fordon	404	1 593
		162 591	124 272
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	10 801
	Brf Lägenheter	0	72 835
	Tvättstuga	9 819	358
	Sophantering/återvinning	1 100	0
	Entré/trapphus	741	0
	Lås	5 077	1 267
	VVS	4 076	6 850
	Värmeanläggning/undercentral	0	50 003
	Ventilation	7 256	45 928
	Elinstallationer	11 073	38 578
	Vattenskada	0	11 486
		39 142	238 106
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	392 513
	VVS	71 690	0
		71 690	392 513
	Taxebundna kostnader		
	El	394 635	501 590
	Vatten	148 991	129 942
	Sophämtning/renhållning	70 397	75 908
	Grovsopor	22 098	23 217
		636 121	730 657
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	106 867	96 943
	Bredband	199 078	204 800
		305 945	301 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	417 450	402 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 632 939	2 189 741

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	4 288	612
	Tele- och datakommunikation	5 023	801
	Juridiska åtgärder	52 062	12 031
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 375	24 375
	Föreningskostnader	1 500	2 281
	Fritids- och trivselkostnader	2 779	1 147
	Studieverksamhet	1 563	0
	Förvaltningsarvode	121 536	139 172
	Administration	4 208	3 202
	Konsultarvode	62 624	47 675
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 940	5 820
		286 347	237 117

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	110 000	106 250
	Kostnadsersättningar	0	167
	Sociala kostnader	34 562	31 124
		144 562	137 541

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	536 958	536 958
	Förbättringar	16 667	16 667
		553 625	553 625

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 565 480	61 565 480
	Utgående anskaffningsvärde	61 565 480	61 565 480
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 380 455	-5 826 830
	Årets avskrivningar enligt plan	-553 625	-553 625
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 934 080	-6 380 455
	Planenligt restvärde vid årets slut	54 631 400	55 185 025
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 530 885	7 530 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 536 000	38 536 000
	Taxeringsvärde mark	29 300 000	29 300 000
		67 836 000	67 836 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 836 000	67 836 000
		67 836 000	67 836 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 274	46 274
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 274	46 274
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 274	-46 274
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 274	-46 274
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 827	12 066
	Klientmedel hos SBC	2 476 256	1 466 981
	Fordringar kreditfakturor	8 906	12 950
		2 515 989	1 491 997

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 854 569	1 229 569
	Reservering enligt stadgar	625 000	625 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-392 513	0
	Vid årets slut	2 087 056	1 854 569

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	0	5 134 304	Löst
	Handelsbanken	1,450 %	9 040 960	9 130 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,420 %	11 229 336	11 229 336	2022-09-30
	Handelsbanken	1,350 %	0	1 000 000	Löst
	Handelsbanken	1,210 %	9 129 000	9 129 000	2023-09-30
	Handelsbanken	4,880 %	0	53 811	Löst
	Handelsbanken	1,230 %	6 134 304	0	2024-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		35 533 600	35 676 451	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 040 960	-6 484 692	
			26 492 640	29 191 759	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 752 800 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 127 000	39 127 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	110 000	75 000
	Sociala avgifter	34 562	23 565
	Avgifter och hyror	311 371	253 268
		455 933	351 833


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Under sommarhalvåret 2021 planerar föreningen att låta måla om samtliga fasader, takkupor och fönster i området. Eftersom detta är ett omfattande projekt har styrelsen valt att anlita SBC för att hjälpa till med upphandlingen. När detta skrivs är upphandlingsfasen i slutskedet. Beslut om vilken entreprenör som får uppdraget meddelas under februari 2021.

Styrelsens underskrifter

TORSLANDA den 15/3 2021



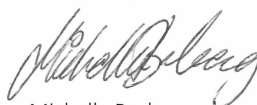
Sören Svanlund
Ordförande



Cecilia Nilsson
Sekreterare



Jessica Pettersson
Kassör



Michelle Broberg
Ledamot



Arvid Dyvermark
Ledamot



Eva Johansson
Ledamot



Carina Ziser
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2021



Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skutehagen 1
Org.nr. 769605-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skutehagen 1 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 på fel, 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 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 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 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 våra uttalanden. Risker 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 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 BRF Skutehagen 1 för år 2020 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.

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

Göteborg den 18 mars 2021

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 473 000	3 405 813	3 405 000
Bredbandsintäkter	183 000	198 000	198 000
Öresutjämning	0	87	0
Övriga intäkter	0	150	0
	3 656 000	3 604 050	3 603 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-4 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 800	0
Snöröjning/sandning	-35 000	-15 750	-35 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	0	-6 794	0
Gård	-4 000	-3 283	-4 000
Serviceavtal	-96 000	-112 643	-106 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-14 493	-4 000
Brandskydd	0	-7 425	0
Fordon	-10 000	-404	-1 500
	-155 000	-162 591	-156 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-187 000	0	-187 000
Tvättstuga	0	-9 819	0
Sophantering/återvinning	0	-1 100	0
Entré/trapphus	0	-741	0
Lås	0	-5 077	0
VVS	0	-4 076	0
Ventilation	0	-7 256	0
Elinstallationer	0	-11 073	0
	-187 000	-39 142	-187 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-1 250 000	0	-700 000
VVS	0	-71 690	0
Värmeanläggning	-45 000	0	0
Fönster	-100 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	0
	-1 405 000	-71 690	-700 000
Taxebundna kostnader			
El	-412 000	-394 635	-412 000
Vatten	-156 000	-148 991	-143 000
Sophämtning/renhållning	-79 000	-70 397	-75 000
Grovsopor	-25 000	-22 098	-18 000
	-672 000	-636 121	-648 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-107 000	-106 867	-106 000
Bredband	-183 000	-199 078	-209 000
	-290 000	-305 945	-315 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-403 000	-417 450	-402 500
	-403 000	-417 450	-402 500

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-4 288	-2 000
Tele- och datakommunikation	-4 000	-5 023	-4 000
Juridiska åtgärder	0	-52 062	-10 000
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-24 375	-25 000
Föreningskostnader	-3 000	-1 500	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 779	-3 000
Studieverksamhet	0	-1 563	0
Förvaltningsarvode	-147 000	-121 536	-140 000
Administration	-6 000	-4 208	-6 000
Konsultarvode	0	-62 624	-40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 940	-6 000
	-196 000	-286 347	-238 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-110 000	-110 000	-75 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-34 562	-24 000
	-146 000	-144 562	-100 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-537 000	-536 958	-537 000
Förbättringar	-17 000	-16 667	-17 000
	-554 000	-553 625	-554 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 008 000	-2 617 473	-3 301 000
RÖRELSERESULTAT	-352 000	986 577	302 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	7	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	9	0
Låneräntor	-477 000	-469 320	-476 000
Räntekostnader skattekonto	0	-20	0
Övriga räntekostnader	0	-1 216	0
	-477 000	-470 540	-476 000
RESULTAT	-829 000	516 037	-174 000

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

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