



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skörpabäcken

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Ängelholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängelholm 6:33	1988	Ängelholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1988-1989

Värdeåret är 1988

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 5 770 kvm. Byggnadernas totalyta är 5751 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Thomas Gejke	Ordförande
Karin Nyberg	Styrelseledamot
Kent Persson	Styrelseledamot
Margareta Närenborn	Styrelseledamot
Örjan Söderkvist	Styrelseledamot
Allan Hällgren	Suppleant
Bengt Bengtsson	Suppleant
Evangelia Manola	Suppleant

Valberedning

Jörgen Hansson

Johan Karlsson
Erik Skoog

Firmateckning

Föreningen tecknas av två i förening

Revisorer

Marcus Wallentin Torstensson Auktoriserad revisor Ernst & Young

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Installation av laddstolpar
- 2021 ● Byte av värmeväxlarna i undercentralen
Rensning av ventilationssystemen
Beskrning av stora träd
- 2020-2021 ● Underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar
- 2020 ● Installation av ventiler och fläktar i soprummen
- 2019 ● Byte av panel på föreningslokalen
Byte av frostskadade tegelstenar
Asfaltering av parkeringsplatsen i NV
Rensning av hänggrännorna
Spolning av dagvatten- och dräneringsledningarna
- 2018 ● Målning av plåt på burspråken
Reparation av 32 altanlås
Målning av burspråksfönster
- 2017-2020 ● Målning av fönster i sydväst
- 2017 ● Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen
Målning av éntredörrar
Renovering av köket i lokalen
Byte av panel på soprum 2 och 3
- 2015 ● Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten
- 2014 ● Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen

2014 ● Nya hängrännor på burspråken på tvåvåningshusen

2013-2014 ● Ny papp och nya hängrännor på förråden

Planerade underhåll

2024 ● Reparation av dräneringen på delar av föreningen

Avtal med leverantörer

Förvaltning av grönområden	Bredablick Teknisk förvaltning
Fiber och Internet	Bjärekraft
Snöröjning	Mark o Trädgård
Ekonomisk förvaltning	SBC

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, vilket framgår av balans- och resultaträkningarna. Utvecklingen i världen har lett till stigande kostnader även för föreningen. På grund av detta har styrelsen valt att höja årsavgiften med 5% från och med 2024-01-01.

Under året har två av föreningens lån förfallit. Båda lånen flyttades från SEB till Handelsbanken. Året har präglats av osäkerhet gällande ränteläget varför styrelsen valde att binda det mindre lånet på 3 år och också att utöka lånet med 3 000 000 sek inför planerade, osäkra kostnader i samband med dräneringsarbete. Det lånet bands till en räntesats på 3,39%. Det skapar en förutsägbarhet i föreningens ränteutgifter som det blir enklare att budgetera för. Det mindre lånet förlängdes med 3 månaders ränta, inledningsvis 4,75%.

Under 2023 har planenlig amortering gjorts med 500 000 på lånet med högst räntesats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

Övriga uppgifter

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2023 varit 624 MWh jämfört med att 2022 var 605 MWh, 2021 var 642 och 2020 var 554. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 675 900 kr vilket innebär 14 081 kr/lägenhet eller 117 kr/m².

Vattenförbrukningen under 2023 uppskattas till 6012 m³ (6011 m³ under 2022, 6580 m³ under 2021 och 6558 m³ under 2020) vilket innebär ca 150 liter per boende och dygn. Medelförbrukningen i Sverige är 140 liter per person och dygn varför vi ligger 7 % över medelförbrukningen.

Kostnaden för vatten och avlopp blir ca 134 310 kronor

Totalkostnaden av elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen och förbrukning av laddstolpar uppgick till 28 865 kWh och 54 885 SEK. Jämförelser med tidigare år är inte möjliga då beräkningarna ändrats och laddstolpar tillkommit.

Händelser under verksamhetsåret

Föreningen har än så länge klarat sig undan några betydande kostnadsökningar men styrelsen har samtidigt planerat och budgeterat för ett tuffare ekonomiskt klimat framöver. Därför valde styrelsen att höja årsavgiften med 5% från och med 1 januari 2024.

Föreningens ordinarie stämma hölls i slutet av maj. Det var roligt att se många engagerade medlemmar delta. Inga motioner från medlemmar fanns att behandla.

I december 2021 genomförde Sustend en omfattande fastighetsbesiktning. Under våren 2022 fick styrelsen denna besiktning presenterad för sig och blev introducerade till föreningens nya, digitala, underhållsplan. Detta gav styrelsen nya möjligheter att planera och budgetera kommande underhållsbehov. Med utökade krav på bostadsrättsföreningar kring underhållsplanering var det helt rätt att ta verktyget Planima och nyttja det för underhållsplanering.

En vårstäddag genomfördes i mitten av maj där medlemmar hjälptes åt med diverse arbeten runtom i föreningen, bland annat oljning av staket, tvätt av soprum och rensning av förråd.

Arbetet med föreningens laddstolpar påbörjades under våren 2022. Strax innan årsskiftet 2022 driftsattes anläggningen och den första laddningen genomfördes. Idag har samtliga lägenheter tillgång till en egen laddbox i anslutning till sin carport. I dagsläget är 6 laddplatser utnyttjade.

Under 2023 har föreningslokalen hyrts ut ett 20-tal gånger, både till kalas och övernattnig.

Det har anordnats Musikquiz, Bouleturnering och Glöggmingel under året där några av medlemmarna har deltagit.

Det har varit uppskattat och styrelsen hoppas att fler deltar i aktiviteter under 2024. Det är av inkomsten av uthyrningen av föreningslokalen som gör dessa aktiviteter möjliga och som i slutändan kommer medlemmarna till godo.

Ett välbesökt informationsmöte hölls i mitten av november. Styrelsen berättade om många av de frågor som det har arbetats med under året. Stor vikt lades vid föreningens hemsida och medlemmarnas möjlighet att själva hitta information kring sitt boende. Detta ligger som en del i styrelsens försök att digitalisera verksamheten och sluta distribuera information till brevlådorna. Övriga information handlade bland annat om ekonomi, laddstolpar, sophantering, dränering av våra fastigheter och skötsel av grönområden.

Arbetet med frågan om reparation av dräneringen

Under tidiga hösten 2023 undersöktes, filmades och spolades föreningens dagvatten- och dräneringsrör. Resultatet av denna undersökning visade på bitvis stora problem med fastighetens dränering. Ritningen över funna fel presenterades på informationsmötet.

Styrelsen har inför förväntat restaureringsbehov av dräneringen vidtagit ett antal åtgärder.

- Hyran höjdes med 5% för att ge ekonomiska möjligheter till att bekosta åtgärder.
- Lånen utökades med 3 miljoner kronor för att ha medel tillgängliga för arbetet.
- En konsult anlätades med uppdraget; att framställa ett upphandlingsunderlag, genomföra en förfrågningsomgång med intresserade företag och att vara styrelsen behjälplig med val av utförare.
- Styrelsen har kontaktat två jurister för att få klarhet om marken utanför bostadsrätterna och vem som ansvarar för återställande och därmed kostnader för detta. Svaren har varit entydigt att marken tillhör föreningen och att e v återställande belastar bostadsrättsinnehavaren.

Följande större underhållsarbeten har planerats under 2024:

- Målning av fönster i NO
- Fortsatt underhåll av förråden med panelbyte samt målning av fönster och dörrar.
- Grävning och reparation av dräneringen
- Besiktning av fastigheten och framtagande av aktivitetslista kring underhåll

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 561 646	3 435 150	3 415 164	3 591 264
Resultat efter fin. poster	-33 731	22 262	353 965	784 501
Soliditet (%)	26	28	28	27
Yttre fond	2 033 404	1 962 638	1 812 638	1 662 638
Taxeringsvärde	63 172 000	63 172 000	63 172 000	63 464 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	611	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 961	4 543	4 630	4 717
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 977	4 543	4 630	4 717
Sparande per kvm totalyta, kr	139	116	222	244
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	7	6	6
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	94	87	92	79
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	32	33	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	134	127	131	113
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,12	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	2 263 978	-	-	2 263 978
Fond, yttre underhåll	1 962 638	-118 750	189 516	2 033 404
Balanserat resultat	6 257 026	141 012	-189 516	6 208 521
Årets resultat	22 262	-22 262	-33 731	-33 731
Eget kapital	10 505 903	0	-33 731	10 472 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 398 038
Årets resultat	-33 731
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-189 516
Totalt	6 174 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	254 310
Balanseras i ny räkning	6 429 101

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 561 646	3 435 150
Övriga rörelseintäkter	3	72	1 550
Summa rörelseintäkter		3 561 718	3 436 700
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 180 666	-2 136 362
Övriga externa kostnader	9	-153 473	-246 297
Personalkostnader	10	-110 330	-133 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-579 868	-526 720
Summa rörelsekostnader		-3 024 337	-3 043 151
RÖRELSERESULTAT		537 380	393 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 822	4 781
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-590 934	-376 068
Summa finansiella poster		-571 112	-371 287
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 731	22 262
ÅRETS RESULTAT		-33 731	22 262

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	33 589 300	34 052 944
Markanläggningar	13	221 711	282 923
Maskiner och inventarier	14	545 163	20 469
Pågående projekt		0	510 106
Summa materiella anläggningstillgångar		34 356 174	34 866 442
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 356 174	34 866 442
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 667	6 263
Övriga fordringar	15	5 353 896	1 724 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	0	720 000
Summa kortfristiga fordringar		5 360 563	2 451 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 360 563	2 451 254
SUMMA TILLGÅNGAR		39 716 736	37 317 695

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll		2 033 404	1 962 638
Summa bundet eget kapital		4 297 382	4 226 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 208 521	6 257 026
Årets resultat		-33 731	22 262
Summa fritt eget kapital		6 174 790	6 279 287
SUMMA EGET KAPITAL		10 472 172	10 505 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	20 875 000	19 125 000
Summa långfristiga skulder		20 875 000	19 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		17 364	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	381 364	399 484
Skulder till kreditinstitut	12, 19	7 750 000	7 000 000
Leverantörsskulder		163 688	247 071
Skatteskulder		57 148	40 237
Summa kortfristiga skulder		8 369 564	7 686 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 716 736	37 317 695

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	537 380	393 549
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	579 868	526 720
	1 117 248	920 268
Erhållen ränta	19 822	4 781
Erlagd ränta	-581 112	-360 693
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 959	564 356
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	689 377	-865 935
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-77 050	171 855
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 168 286	-129 724
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-69 600	-510 106
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-69 600	-510 106
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-500 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 500 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 598 686	-1 139 829
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 550 592	2 690 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 149 278	1 550 592

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skörpabäcken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,78 - 5 %
Maskininventarier: 1160	5 %
Markanläggningar	5 %
Installationer: 1232	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgift utgör 9 287 kr/lägenhet, för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 326 316	3 229 435
Hyror carport	3 000	2 500
Bredband	195 264	195 264
Elintäkter laddstolpe	6 600	0
Elintäkter laddstolpe moms	15 718	0
Övriga intäkter	450	0
Pantsättningsavgift	7 092	7 728
Överlåtelseavgift	7 205	0
Öres- och kronutjämning	1	223
Summa	3 561 646	3 435 150

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	72	1 550
Summa	72	1 550

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	113 569	150 100
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	16 838	20 008
Brandskydd	7 924	0
Myndighetstillsyn	4 368	4 208
Gårdkostnader	269	1 307
Gemensamma utrymmen	2 598	2 088
Sophantering	0	4 038
Snöröjning/sandning	12 500	44 751
Serviceavtal	30 285	411
Fordon	0	2 251
Förbrukningsmaterial	16 112	18 370
Summa	204 463	247 532

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	0	4 274
Sophantering/återvinning	0	1 000
Dörrar och lås/porttele	0	5 085
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 716
VVS	26 958	13 711
Ventilation	12 388	29 581
Elinstallationer	0	3 963
Mark/gård/utemiljö	2 844	0
Vattenskada	66 106	138 999
Summa	108 296	205 329

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	23 841	0
VVS	80 362	0
Värmeanläggning	0	118 750
Fasader	128 388	0
Mark/gård/utemiljö	21 719	0
Summa	254 310	118 750

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	81 613	40 906
Uppvärmning	537 986	500 482
Vatten	149 613	186 295
Sophämtning/renhållning	75 492	76 956
Grovsopor	20 658	11 147
Summa	865 362	815 786

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	105 954	94 299
Bredband	195 264	228 714
Fastighetsskatt	445 776	425 952
Summa	746 994	748 965

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	1 875
Tele- och datakommunikation	2 456	2 420
Juridiska åtgärder	3 625	0
Revisionsarvoden extern revisor	18 875	18 625
Styrelseomkostnader	2 881	0
Fritids och trivselkostnader	223	1 568
Föreningskostnader	4 815	7 604
Förvaltningsarvode enl avtal	82 932	77 290
Korttidsinventarier	4 098	12 156
Administration	2 649	13 333
Konsultkostnader	23 982	105 476
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
Summa	153 473	246 297

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	80 250	72 450
Lön - fastighetsskötare	0	9 700
Övriga arvoden	0	21 400
Arbetsgivaravgifter	30 080	30 222
Summa	110 330	133 772

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	590 934	375 630
Övriga räntekostnader	0	438
Summa	590 934	376 068

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 810 239	42 810 239
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 810 239	42 810 239
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 757 295	-8 293 661
Årets avskrivning	-463 644	-463 634
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 220 939	-8 757 295
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 589 300	34 052 944
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>947 000</i>	<i>947 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 396 000	49 396 000
Taxeringsvärde mark	13 776 000	13 776 000
Summa	63 172 000	63 172 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 224 214	1 224 214
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 224 214	1 224 214
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-941 291	-880 080
Årets avskrivning	-61 212	-61 211
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 002 503	-941 291
Utgående restvärde enligt plan	221 711	282 923

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 842	37 717
Inköp	577 834	-1 875
Utgående anskaffningsvärde	613 676	35 842
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-15 373	-15 373
Avskrivningar	-53 140	0
Utgående avskrivning	-68 513	-15 373
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	545 163	20 469

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	187 218	37 943
Momsavräkning	17 400	136 456
Klientmedel	0	495 864
Transaktionskonto	4 081 945	0
Borgo räntekonto	1 067 332	1 054 728
Summa	5 353 896	1 724 991

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	720 000
Summa	0	720 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-01-29	4,75 %	3 625 000	3 625 000
SEB	2024-09-28	4,36 %	4 125 000	4 625 000
Handelsbanken	2026-01-30	0,79 %	15 000 000	15 000 000
SEB	Löst		0	2 875 000
Handelsbanken	2026-12-30	3,39 %	5 875 000	0
Summa			28 625 000	26 125 000
Varav kortfristig del			7 750 000	7 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 125 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	51 988	42 166
Uppl kostnad arvoden	16 300	47 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 053	14 862
Förutbet hyror/avgifter	308 023	295 156
Summa	381 364	399 484

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 288 000	38 288 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ängelholm

Hans Thomas Gejke
Ordförande

Karin Nyberg
Styrelseledamot

Kent Persson
Styrelseledamot

Margareta Närenborn
Styrelseledamot

Örjan Söderkvist
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young
Marcus Wallentin Torstensson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 19:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 13.05.2024 15:57

DOCUMENT ID:

ByXCv3ck70

ENVELOPE ID:

BJbaP39Jm0-ByXCv3ck70

DOCUMENT NAME:

Brf Skörpabäcken, 716406-2957 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGARETA CHRISTIN NÄRENBO RN margaretanarenborn@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 15:59 13.05.2024 15:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/07/01) IP: 94.234.109.78
2. Hans Thomas Gejke thomas@gejke.se	Signed Authenticated	13.05.2024 16:00 13.05.2024 15:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/06) IP: 80.70.156.177
3. KENT PERSSON Kenta.p@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:06 13.05.2024 16:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/20) IP: 195.216.38.91
4. Örjan Söderkvist soderkvist.orjan63@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 16:41 13.05.2024 16:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/17) IP: 217.9.211.131
5. KARIN NYBERG nirakn.kn@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 17:20 13.05.2024 17:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/15) IP: 217.9.211.148
6. MARCUS TORSTENSSON marcus.torstensson@se.ey.com	Signed Authenticated	13.05.2024 19:35 13.05.2024 17:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/02) IP: 94.234.105.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken, org.nr 716406-2957

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken för år 2023.

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 2023 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Ängelholm det datum som framgår av den digitala signeringen
Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARCUS TORSTENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: daac826e2c0869[...]75a4542eed837

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-13 18:12:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>