





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-04-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Ängelholm.

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

#### Styrelsen

Daniel Olander	Ordförande
Jörgen Hansson	Vice ordförande
Erik Skoog	Sekreterare
Emil Brozén	Kassör
Kjell-Erik Malm	Fastighetsansvarig

Lena Jonsson Geiros	Suppleant
Stefan Nilsson	Suppleant
Sara Strand	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emil Brozén, Stefan Nilsson, Daniel Olander och Erik Skoog.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Marcus Torstenson  
Lars Hjalmarsson

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Ernst & Young AB  
Ernst & Young AB

### Valberedning

Hans Jonsson  
Karin Nyberg  
Kent Persson  
Kjell Rubensson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ängelholm 6:33	1988	Ängelholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

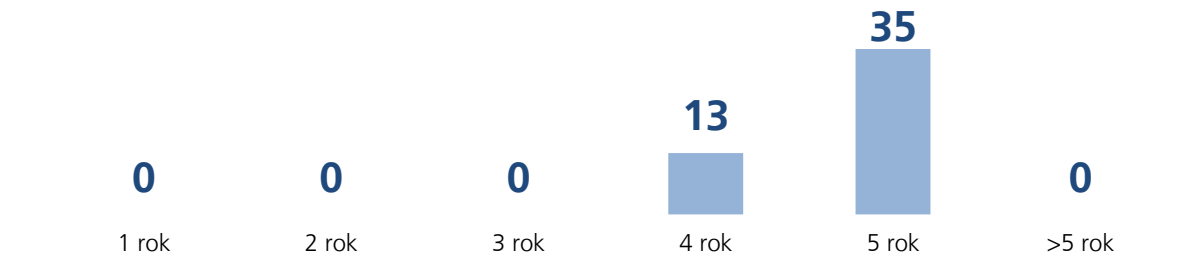
Fastigheten bebyggdes 1988 - 1989 och består av 48 småhus.  
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 751 m<sup>2</sup>, varav 5 751 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av frostskaade tegelstenar	2019
Byte av panel på föreningslokalen	2019
Asfaltering av parkeringsplatsen i NV	2019
Spolning av dagvatten- och dräneringsledningarna	2019
Rensning av hänggrännorna	2019
Målning av burspråksfönster	2018
Målning av plåt på burspråken	2018
Reparation av 32 altanlås	2018
Renovering av köket i lokalen	2017
Målning av entrédörrar	2017
Målning av fönster i sydväst	2017 - 2019
Byte av panel på soprum 2 och 3	2017
Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen	2017
Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten	2015
Ny rutschkana på lekplatsen	2014
Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen	2014
Nya hänggrännor på burspråken på tvåvåningshusen	2014
Asfaltering av parkeringsplatsen vid Krusbärsvägen	2014
Ny papp och nya hänggrännor på förråden	2013 - 2014
Målning av fönster i norr	2011 - 2013
Målning av burspråksfönster	2010 - 2011
Takreparation och byte av hänggrännor	2008 - 2012
Målning av fönster i sydväst	2008 - 2010
Byte av panel på förråden	2008 - 2009
Planerat underhåll	År
Målning av resterande fönster i sydväst	2020
Byte av rötskadad panel på förråden	2020
Målning av fönster i NO	2021
Sotning av ventilationssystemen	2021
Byte av värmeväxlarna	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal rörande värmeanläggningen	Öresundskraft AB
Tv-leverans via fiber	Bjäre kraft
Hyra och tömning av trädgårdscontainer	Ohlssons AB

## Övrig information

### Energiförbrukning:

Värmeförbrukningen har under 2019 varit 568 MWh att jämföra med 597 MWh under 2018 och 608 MWh under 2017. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 467 291 kr vilket innebär ca 9 800 kr/lägenhet eller 81 kr/m<sup>2</sup>.

Vattenförbrukningen under 2019 uppgick till 6 078 m<sup>3</sup> (6 065 m<sup>3</sup> under 2018 och 6 026 m<sup>3</sup> under 2017) vilket innebär ca 147 liter per boende och dygn.

Elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen uppgick till 19 217 kWh att jämföra med 20 331 kWh under 2018 och 20 534 kWh under 2017.

### Föreningens ekonomi:

Ekonomi är god och inga eftersläpande avgiftsbetalningar finns.

Under 2019 har amortering gjorts med 500 000 på lånet med högst räntesats.

Den 28 oktober skrevs lånet på 3 625 000 kr om så att det bands på 3 år till en räntesats på 0,93%.

Under 2019 har lånet på 3 875 000 hos Swedbank med 3 månaders ränta skrivits om den 28 december och samtidigt flyttats från Swedbank till SEB.

Det nya lånet skall även det ha 3 månaders ränta och räntesatsen är från starten 0,65%.

I samband med att detta lån skrevs om gjordes en extra amortering på 500 000 kr varför resterande lånebelopp blir 3 375 000 kr.

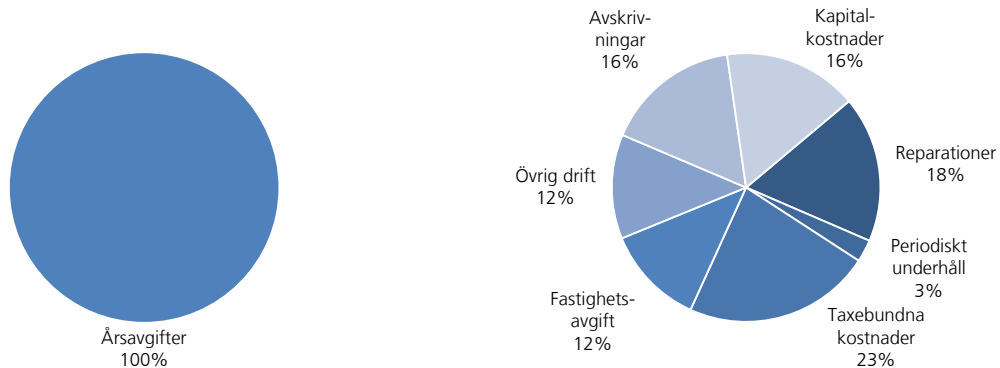
Sammanlagt har alltså under året amorterats 1 000 000 kr

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 919 783</b>	<b>1 910 766</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 781 020	3 781 804
Finansiella intäkter	0	17
Minskning kortfristiga fordringar	16 504	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	82 903
	<b>3 797 524</b>	<b>3 864 724</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 164 680	1 886 424
Finansiella kostnader	517 932	574 418
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 865
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 375 000
Minskning av kortfristiga skulder	6 697	0
	<b>3 689 309</b>	<b>3 855 707</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 027 998</b>	<b>1 919 783</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>108 215</b>	<b>9 017</b>

\*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 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tacokväll hölls den 15 mars.

Vårstäddag hölls lördagen den 4 maj.

Kubbtturnering ordnades lördagen den 14 september.

Glöggmingel ordnades söndagen den 8 december.

### **Följande större underhållsarbeten har utförts under 2019:**

Energideklaration har förnyats eftersom det gått 10 år sedan den första gjordes.

Ny timerutrustning för styrning av belysningen i carportar och på GC-vägar har installerats.

Återstående 4 belysningar på GC-vägar har fått LED-belysning.

Soprummen har fått ny LED-belysning både inuti och utanför.

Frostskadade tegelstenar har bytts ut.

Ca 75 fönster i sydväst har målats.

Parkeringsplatsen som hör till Vinbärsvägen 2 - 24 har nyasfalterats.

Föreningslokalen har fått större delen av yttre panelen utbytt och målad.

Ett antal förråd har fått rötskadad panel utbytt.

Fyra bländen har bytts ut mot nya.

Hängränorna har rensats.

Dagvatten- och dräneringsledningarna har spolats.

Till föreningslokalen har inköpts en soffa och två fåtöljer.

Avloppsluftningsventilerna på taken har tätats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	657	657	657	657
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 890	5 064	5 303	5 456
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	6	6	5	5
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	86	86	87
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	26	25	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	100	123	140
Soliditet (%)	25	23	21	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	573	792	449	668
Nettoomsättning (tkr)	3 780	3 780	3 780	3 780

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 751 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 263 978	0	0	2 263 978
Fond för yttre underhåll	1 512 638	150 000	0	1 362 638
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>3 776 616</b>	<b>150 000</b>	<b>0</b>	<b>3 626 616</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 995 678	-150 000	792 377	4 353 301
Årets resultat	572 881	572 881	-792 377	792 377
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 568 559</b>	<b>422 881</b>	<b>0</b>	<b>5 145 678</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 345 175</b>	<b>572 881</b>	<b>0</b>	<b>8 772 294</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	572 881
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 145 678
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-150 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 568 559</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>5 568 559</b></u>
----------------------------------	-------------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 780 120	3 780 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	1 684
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 781 020</b>	<b>3 781 804</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 962 852	-1 632 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 273	-155 793
Personalkostnader	Not 6	-81 556	-97 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 527	-528 602
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 690 207</b>	<b>-2 415 026</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 090 813</b>	<b>1 366 778</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-517 932	-574 418
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-517 932</b>	<b>-574 401</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>572 881</b>	<b>792 377</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>572 881</b>	<b>792 377</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	35 935 302	36 460 829
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 935 302</b>	<b>36 460 829</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>35 935 302</b>	<b>36 460 829</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 051 252	1 959 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 051 252</b>	<b>1 959 541</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 051 252</b>	<b>1 959 541</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>37 986 554</b>	<b>38 420 370</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 512 638	1 362 638
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 776 616</b>	<b>3 626 616</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 995 678	4 353 301
Årets resultat		572 881	792 377
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 568 559</b>	<b>5 145 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 345 175</b>	<b>8 772 294</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	24 250 000	21 125 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 250 000</b>	<b>21 125 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 875 000	8 000 000
Leverantörsskulder		87 034	147 983
Skatteskulder		32 633	32 546
Övriga skulder		3 832	18 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	392 880	324 297
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 391 379</b>	<b>8 523 076</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>37 986 554</b>	<b>38 420 370</b>

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	129 år	129 år
Markanläggning	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 år
Övriga standardförbättringar	20 år	20 år
Markinventarier	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år
Ventilation	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 777 120	3 777 120
Hyror carport	3 000	3 000
	<b>3 780 120</b>	<b>3 780 120</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	900	1 684
	<b>900</b>	<b>1 684</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	6 000	14 032
	Myndighetstillsyn	10 625	0
	Sophantering	0	2 906
	Gård	4 525	251
	Serviceavtal	3 400	3 438
	Förbrukningsmateriel	19 626	6 956
	Brandskydd	1 868	0
	Fordon	1 543	9 058
		<b>47 587</b>	<b>36 641</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	9 002
	Gemensamma utrymmen	3 790	0
	Lås	0	30 688
	VVS	90 263	11 020
	Värmeanläggning/undercentral	1 734	2 238
	Elinstallationer	49 253	1 935
	Huskropp utvändigt	198 264	0
	Tak	42 500	0
	Fasad	46 336	0
	Fönster	0	40 706
	Balkonger/altaner	34 024	0
	Mark/gård/utemiljö	86 763	15 360
	Vattenskada	9 350	0
		<b>562 277</b>	<b>110 949</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	45 375
	Entré/trapphus	0	2 675
	Fönster	87 750	163 219
		<b>87 750</b>	<b>211 269</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	35 486	35 476
	Värme	467 291	494 346
	Vatten	148 813	148 941
	Sophämtning/renhållning	56 017	52 905
	Grovsopor	18 547	15 303
		<b>726 154</b>	<b>746 971</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	84 867	85 771
	Bredband	67 864	66 348
		<b>152 731</b>	<b>152 119</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>386 352</b>	<b>374 976</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 962 852</b>	<b>1 632 924</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	919	1 226
	Tele- och datakommunikation	269	1 738
	Revisionsarvode extern revisor	15 500	13 875
	Föreningskostnader	1 006	1 388
	Styrelseomkostnader	3 900	3 970
	Fritids- och trivselkostnader	2 441	48 013
	Förvaltningsarvode	71 866	69 665
	Administration	1 498	1 346
	Korttidsinventarier	17 184	7 985
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		<b>120 273</b>	<b>155 793</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	68 252
	Löner	17 280	9 280
	Sociala kostnader	17 776	20 175
		<b>81 556</b>	<b>97 707</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	300 000	300 000
	Förbättringar	162 441	162 441
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
	Inventarier	0	3 074
		<b>525 527</b>	<b>528 602</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	44 071 953	44 071 953
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 071 953</b>	<b>44 071 953</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 611 124	-7 085 597
	Årets avskrivningar enligt plan	-525 527	-525 527
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 136 651</b>	<b>-7 611 124</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 935 302</b>	<b>36 460 829</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	48 296 000	48 296 000
	Taxeringsvärde mark	15 168 000	15 168 000
		<b>63 464 000</b>	<b>63 464 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	63 464 000	63 464 000
		<b>63 464 000</b>	<b>63 464 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 373</b>	<b>15 373</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 373	-12 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 074
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-15 373</b>	<b>-15 373</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	23 254	39 758
	Klientmedel hos SBC	1 585 737	1 477 522
	Placeringskonto hos SBC	442 261	442 261
		<b>2 051 252</b>	<b>1 959 541</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 362 638	1 062 638
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	150 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 512 638</b>	<b>1 362 638</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2021-01-25
SEB	3,420 %	6 125 000	6 625 000	2022-09-28
SEB	0,930 %	3 625 000	3 625 000	2022-10-28
Swedbank		0	3 875 000	2019-12-28
SEB	0,650 %	3 375 000	0	2020-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>28 125 000</b>	<b>29 125 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 875 000	-8 000 000	
		<b>24 250 000</b>	<b>21 125 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 625 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Under 2019 uppgår den planenliga amorteringen till 500 000 kronor. Utöver det har en extraamortering gjorts i samband med låneomläggning, 500 000 kronor.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	46 500	0
Sociala avgifter	12 500	0
Ränta	24 989	29 700
Avgifter och hyror	308 891	294 597
	<b>392 880</b>	<b>324 297</b>

## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Under 2020 planeras.

Radonmätning i samtliga lägenheter.

Fortsatt målning av resterande ca 75 st. fönster i sydväst.

Målning av förrådsfönster.

Byte av panel på några förråd.

Installation av ventiler och fläkt i alla tre soprummen.

---

## Styrelsens underskrifter

---

ÄNGELHOLM den 3 / 3 2020



Daniel Oländer  
Ordförande



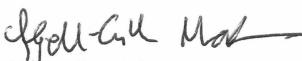
Jörgen Hansson  
Vice ordförande



Erik Skoog  
Sekreterare



Emil Brozén  
Kassör



Kjell-Erik Malm  
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 - 2020  
Ernst & Young AB



Marcus Torstenson  
Auktoriserad revisor

## 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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 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 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 tryggt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 den 5 mars 2020

Ernst & Young AB



Marcus Torstensson  
Auktoriserad revisor