

Information från styrelsen i Brf Skörpabäcken

Två mindre fel noterade i årsredovisningen

Två fel har i efterhand upptäckts i årsredovisningen. Efter diskussion med föreningens ekonomiska förvaltare SBC och föreningens revisor Ernst & Young anses felen inte vara av sådan betydelse att en ny årsredovisning behöver upprättas.

Sida 11, rubriken 'Ansamlad förlust'

Rubriken ska vara 'Fritt eget kapital' och summeraden ska vara 'Summa fritt eget kapital'. Det är enbart texten som är fel, alla siffror är korrekta. Ordet förlust är vilseledande då föreningen har genererat ett positivt resultat och det fria egna kapitalet har ökat.

Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	6 053 060	5 418 559
Årets resultat	353 965	784 501
Summa ansamlad förlust	6 407 026	6 203 060

Sida 16, Not 12, Skulder till kreditinstitut

Ingen uppdelning har gjorts av lånebeloppen mellan långfristig del och kortfristig del. Alla siffror och villkorsändringsdatumen stämmer.

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	SEB	0,300 %	2 875 000	2 875 000	2022-12-28
	SEB	0,930 %	3 625 000	3 625 000	2022-10-28
	SEB	3,420 %	5 125 000	5 625 000	2022-09-28
	Handelsbanken	0,790 %	15 000 000	15 000 000	2026-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 625 000	27 125 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-18 375 000	
			26 625 000	8 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Vid frågor gällande dessa fel kontakta i första hand:

Josefin Fiskbäck, SBC

Josefin.Fiskback@sbc.se

Marcus Torstensson, Ernst & Young

marcus.torstensson@se.ey.com

Vid övriga frågor:

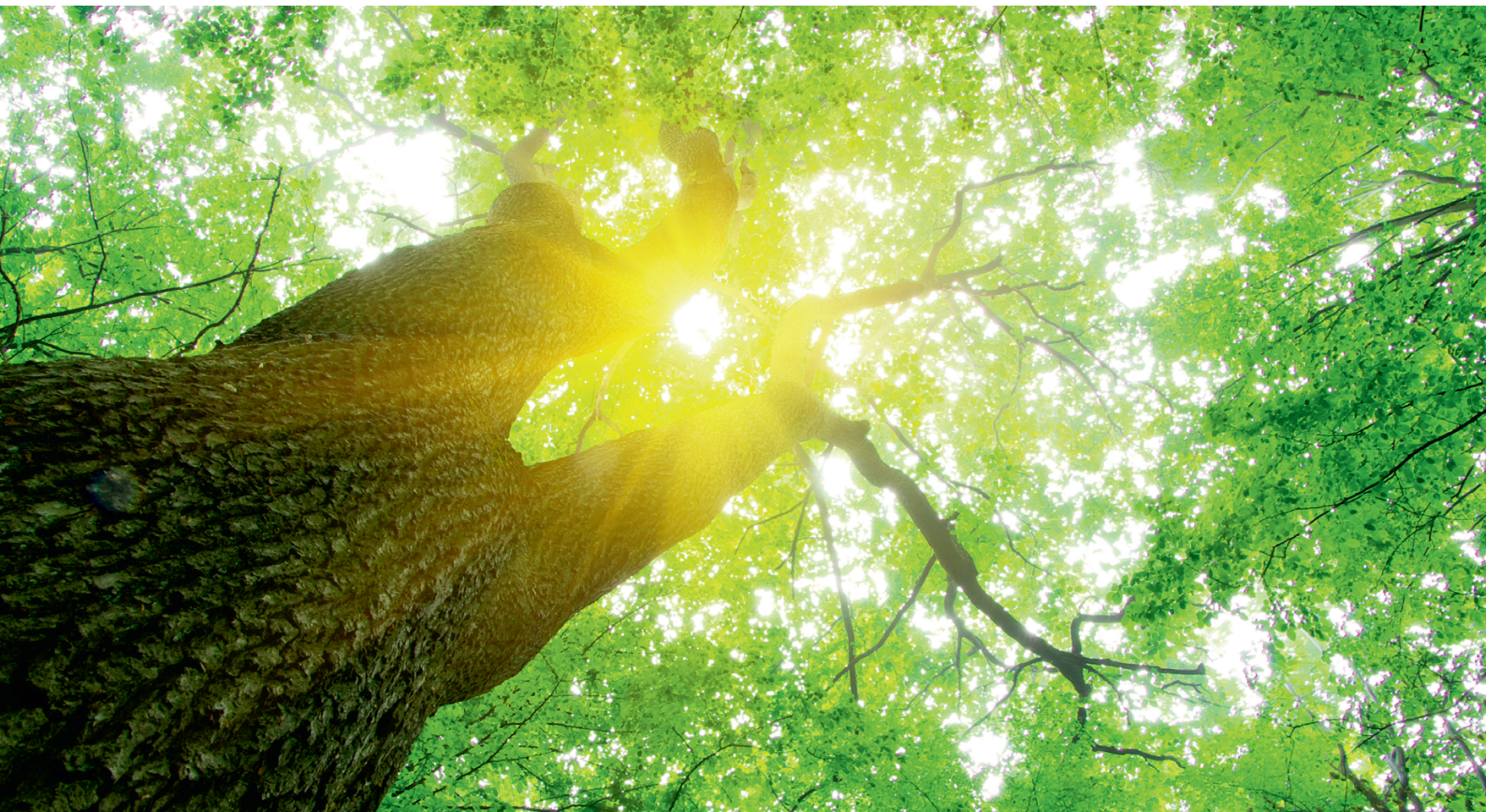
styrelsen@brfskorpabacken.se



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skörpabäcken



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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2029.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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
Lena Jonsson Geiros	Ledamot
Johanna Kullberg	Ledamot
Kjell-Erik Malm	Ledamot
Margareta Närenborn	Ledamot

Evangelia Manola	Suppleant
Stefan Nilsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Jonsson Geiros, Stefan Nilsson, Margareta Närenborn och Daniel Olander.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Torstensson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
--------------------	------------------	------------------

Valberedning

Jörgen Hansson
Hans Jonsson
Margot Kullenberg
Karin Nyberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-29.

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.

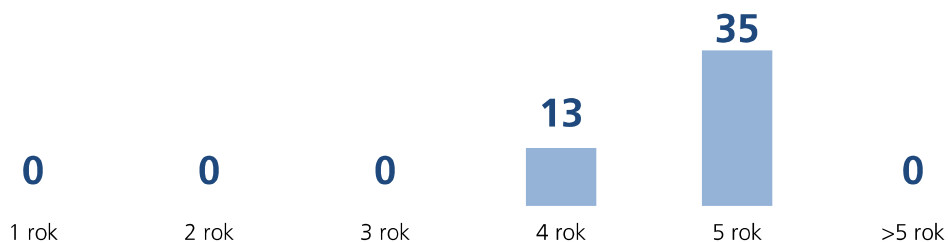
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 751 m², varav 5 751 m² utgör boyta.

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 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av värmeväxlarna i undercentralen	2021
Rensning av ventilationssystemen	2021
Beskärning av stora träd	2021
Installation av ventiler och fläktar i soprummen	2020
Underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar	2020 - 2021
Byte av frostskadade tegelstenar	2019
Byte av panel på föreningslokalen	2019
Asfaltering av parkeringsplatsen i NV	2019
Spolning av dagvatten- och dräneringsledningarna	2019
Rensning av hängrännorna	2019
Reparation av 32 altanlås	2018
Målning av plåt på burspråken	2018
Målning av burspråksfönster	2018
Målning av entrédörrar	2017
Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen	2017
Renovering av köket i lokalen	2017
Målning av fönster i sydväst	2017 - 2020
Byte av panel på soprum 2 och 3	2017
Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten	2015
Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen	2014
Asfaltering av parkeringsplatsen vid Krusbärsvägen	2014
Nya hängrännor på burspråken på tvåvåningshusen	2014
Ny papp och nya hängrännor på förråden	2013 - 2014
Planerat underhåll	År
Målning av fönster i NO	2022
Fortsatt underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Serviceavtal rörande värmeanläggningen	Öresundskraft AB
Bredband och TV	Bjäre kraft
Hyra och tömning av trädgårdscontainer	Ohlssons AB

Övrig information

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2021 varit 642 MWh att jämföra med 554 MWh under 2020 och 568 MWh under 2019. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 552 368 kr vilket innebär ca 11 508 kr/lägenhet eller 96 kr/m². Anledningen till den höga energiförbrukningen berodde på en trasig termostat som upptäcktes först när kylan slog till. Styrelsen arbetar med att få kompensation från Öresundskraft gällande detta.

Vattenförbrukningen under 2021 uppskattas till 6580 m³ (6558 m³ under 2020 och 6078 m³ under 2019) vilket innebär ca 164 liter per boende och dygn. Förbrukningen är snarlik jämfört med 2020 men har ökat med nästan 8 % jämfört med 2020. Medelförbrukningen i Sverige är 140 liter per person och dygn varför vi ligger 17 % över medelförbrukningen.

Elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen upp gick till 19 426 kWh att jämföra med 18 530 kWh under 2020 och 19 217 kWh under 2019.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, vilket framgår av balans- och resultaträkningarna. Fortsatt sjunkande räntekostnader är den starkast bidragande orsaken och möjliggjorde en sänkning av årsavgiften med 5% från och med 1 juli.

Under året har föreningens största lån på 15 MSEK flyttats till Handelsbanken. Lånet är bundet på 5 år med en ränta på 0,79%. Detta är en halvering av tidigare räntesats och medför lägre räntekostnader och bättre likviditet för föreningen.

Även lånet på 2 875 000 hos SEB med 3 månaders ränta har förlängts. Lånet fortsätter löpa med 3 månaders ränta och räntesatsen är från starten 0,27%.

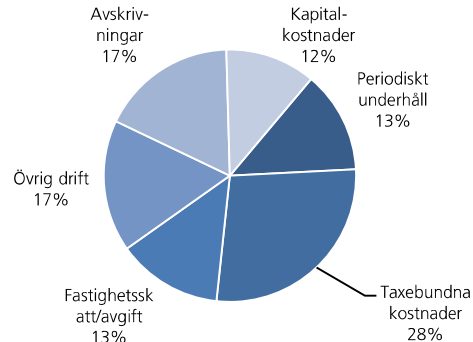
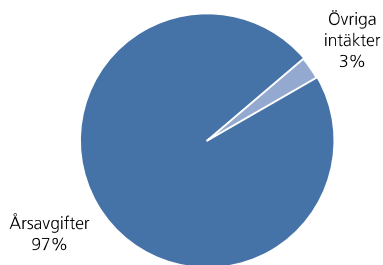
Under 2021 har planerig amortering gjorts med 500 000 på lånet med högst räntesats.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2021-07-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 301 872	2 027 998
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 416 079	3 591 512
Finansiella intäkter	396	22
Minskning kortfristiga fordringar	0	374
Ökning av kortfristiga skulder	19 711	0
	3 436 186	3 591 908
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 182 506	1 785 572
Finansiella kostnader	353 284	495 934
Ökning av kortfristiga fordringar	11 847	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 528
	3 047 637	3 318 034
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 690 421	2 301 872
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	388 549	273 875

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2021 är ett år där föreningen gått från förslag till beslut och verkställande i många frågor! Trots ett år som fortsatt var präglat av pandemin kunde föreningen fortsätta jobba med de projekt som startats.

Årets stämma hölls genom poströstning i slutet av maj. Inga motioner från medlemmar eller framställningar från styrelsen fanns att behandla.

Året inleddes med att föreningen fick hjälp av Helgessons Trädjänst att beskära våra stora träd. Samtidigt fortsatte arbetet med att förbereda inför den nya bredbands- och TV lösningen från Bjäre Kraft.

Vi kunde sänka årsavgiften med 5%. Detta då föreningens största lån skrevs om till en betydligt lägre ränta tidigt under året samtidigt som vi fick lägre kostnader för den nya bredbands- och TV lösningen.

Innan sommaren fick föreningen en ny värmepump installerad. Den gamla värmepumpen har använts sedan fastigheten byggdes 1988. Det nya systemet har en förväntad livslängd på 30 år.

Den 1 juli startade den nya bredbands- och TV lösningen. Den innebär att samtliga lägenheter har tillgång till snabbt bredband på 1 Gbit samt digital TV från Bjäre Kraft. I samband med detta hade styrelsen tillsammans med Bjäre Kraft två informationskvällar där TV-kort kvitterades ut och frågor besvarades.

Efter sommaren tog styrelsen beslut om att, från och med 2022-01-01, gå över till digital kommunikation vad gäller informationsbrev och nyheter till våra medlemmar. Hemsidan har också fått sig en översyn och uppdateras nu regelbundet med aktuell information. Det finns även möjlighet att prenumerera på ett nyhetsbrev som skickas till via e-post.

Under hösten har Simab Ventilation hjälpt föreningen med att rensa och besiktiga samtliga lägenhetens ventilationssystem. Simab rensade, mätte luftflöden samt inspekterade fläktar. Styrelsen har tagit del av deras protokoll från besiktningen och kommer under våren 2022 ta beslut om eventuella åtgärder.

Styrelsen arbetar löpande med föreningens underhållsplan och flerårsbudget. För att få så bra förutsättningar som möjligt i detta arbete har en fastighetsbesiktning genomförts tillsammans med företaget Sustend. De kommer också ta fram en ny underhållsplan åt föreningen som sträcker sig 50 år framåt. Härigenom kommer styrelsen bättre kunna planera för framtida underhållsbehov och kostnader.

Året rundades av med att styrelsen tog beslut om att anlita entreprenör för att sköta föreningens gemensamma grönytor under 2022. Baddsoffa och extrabäddar har köpts in till föreningslokalen för att kunna erbjuda övernattningsmöjligheter till våra medlemmar och deras gäster.

Ett välbesökt informationsmöte hölls i mitten av november. Styrelsen berättade om många av de frågor som det har arbetats med under året. Bland annat ekonomi, underhåll, laddstolpar, skötsel av grönområden och övernattningsmöjligheter i lokalen. Det är mycket värdefullt för oss att få återkoppling på, och uppmuntran kring, det arbete som görs. Då vet vi att vi är på rätt spår!

Följande större underhållsarbeten har utförts under 2021:

- Beskrning av stora träd
- Byte av värmepump i undercentralen
- Rensning och besiktning av ventilationssystemen
- Fortsatt underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	576	624	657	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 630	4 717	4 890	5 064
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	92	79	81	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	61	86	90	100
Soliditet (%)	28	27	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	354	785	573	792
Nettoomsättning (tkr)	3 415	3 591	3 780	3 780

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 751 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	2 263 978	0	0	2 263 978
Fond för yttre underhåll	1 812 638	150 000	0	1 662 638
S:a bundet eget kapital	4 076 616	150 000	0	3 926 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 053 060	-150 000	784 501	5 418 559
Årets resultat	353 965	353 965	-784 501	784 501
S:a fritt eget kapital	6 407 026	203 965	0	6 203 060
S:a eget kapital	10 483 642	353 965	0	10 129 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	353 965
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 203 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	6 407 025

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 407 025
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 415 164	3 591 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	915	248
Summa rörelseintäkter		3 416 079	3 591 512
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 932 389	-1 558 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 083	-119 119
Personalkostnader	Not 6	-122 033	-107 913
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 720	-525 527
Summa rörelsekostnader		-2 709 225	-2 311 099
RÖRELSERESULTAT		706 854	1 280 413
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		396	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 284	-495 934
Summa finansiella poster		-352 888	-495 912
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		353 965	784 501
ÅRETS RESULTAT		353 965	784 501

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	34 883 056	35 409 775
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 883 056	35 409 775
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 883 056	35 409 775
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		135	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 725 013	2 324 752
Summa kortfristiga fordringar		2 725 148	2 324 752
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 725 148	2 324 752
SUMMA TILLGÅNGAR		37 608 204	37 734 527

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 812 638	1 662 638
Summa bundet eget kapital		4 076 616	3 926 616
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		6 053 060	5 418 559
Årets resultat		353 965	784 501
Summa ansamlad förlust		6 407 026	6 203 060
SUMMA EGET KAPITAL		10 483 642	10 129 676
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	26 625 000	8 750 000
Summa långfristiga skulder		26 625 000	8 750 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 375 000
Leverantörsskulder		88 913	83 538
Skatteskulder		31 060	22 660
Övriga skulder		10 932	4 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	368 657	369 280
Summa kortfristiga skulder		499 562	18 854 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 608 204	37 734 527

Noter

Belopp anges i svenska 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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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
Ventilation	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 314 421	3 588 264
Hyror carport	3 000	3 000
Bredbandsintäkter	97 632	0
Öresutjämning	111	0
	3 415 164	3 591 264

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	915	248
	915	248

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 150	0
	Snöröjning/sandning	6 506	2 063
	Städning enligt beställning	1 547	0
	Myndighetstillsyn	0	72 500
	Gemensamma utrymmen	0	423
	Sophantering	6 082	0
	Gård	5 922	4 605
	Serviceavtal	0	4 307
	Förbrukningsmateriel	7 934	17 408
	Brandskydd	0	1 993
	Fordon	2 428	3 065
		47 569	106 363
	Reparationer		
	Entré/trapphus	0	21 794
	VVS	20 208	22 443
	Ventilation	5 081	13 385
	Elinstallationer	3 756	2 788
	Tak	0	13 656
		29 045	74 066
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	205 000	0
	Ventilation	67 460	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	16 810	0
	Fasad	107 176	0
	Fönster	0	92 294
		396 446	92 294
	Taxebundna kostnader		
	El	36 963	34 868
	Värme	528 155	455 023
	Vatten	187 311	160 142
	Sophämtning/renhållning	69 065	62 651
	Grovsopor	14 816	14 647
		836 310	727 331
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	92 354	89 869
	Bredband	121 513	67 864
		213 867	157 733
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	409 152	400 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 932 389	1 558 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 551	1 251
	Tele- och datakommunikation	281	281
	Revisionsarvode extern revisor	17 125	16 875
	Föreningskostnader	5 464	438
	Fritids- och trivselkostnader	1 733	1 965
	Förvaltningsarvode	74 524	72 988
	Administration	2 099	3 123
	Korttidsinventarier	19 446	6 739
	Konsultarvode	0	9 650
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 810
		128 083	119 119
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 900	77 840
	Löner	17 800	7 120
	Sociala kostnader	28 333	22 953
		122 033	107 913
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	301 192	300 000
	Förbättringar	162 441	162 441
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
		526 720	525 527

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 071 953	44 071 953
	Utgående anskaffningsvärde	44 071 953	44 071 953
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 662 178	-8 136 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 720	-525 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 188 897	-8 662 178
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 883 056	35 409 775
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 396 000	48 296 000
	Taxeringsvärde mark	13 776 000	15 168 000
		63 172 000	63 464 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 172 000	63 464 000
		63 172 000	63 464 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 373	15 373
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 373	-15 373
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 373	-15 373
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	34 592	22 880
	Klientmedel hos SBC	1 640 038	1 859 611
	Placeringskonto hos SBC	0	442 261
	Räntekonto hos SBC	1 050 384	0
		2 725 013	2 324 752

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 662 638	1 512 638
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 812 638	1 662 638

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
SEB	0,300 %	2 875 000	2 875 000	2022-12-28
SEB	0,930 %	3 625 000	3 625 000	2022-10-28
SEB	3,420 %	5 125 000	5 625 000	2022-09-28
Handelsbanken	0,790 %	15 000 000	15 000 000	2026-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut	26 625 000	27 125 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	-18 375 000	
		26 625 000	8 750 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 125 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	12 740
	Ränta	26 791	25 160
	Avgifter och hyror	279 704	284 080
		368 657	369 280

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2022 kommer resterande gamla fibermodem att bytas ut. När detta är färdigt har samtliga lägenheter full tillgång till den nya bredbands- och TV lösningen från Bjäre Kraft.

Projektering av föreningens första laddstolpar för elbilar fortsätter. Omfattningen av projektet blev större än vad som först uppskattades varför installation dragit ut på tiden. Styrelsen har inom kort ett färdigt förslag som föreningen kommer rösta om vid lämpligt stämottillfälle.

Föreningens gemensamma grönområden kommer skötas av extern aktör under 2022.

Styrelsen kommer att upprätta en underhållsplan med utgångspunkt i vad som kommer fram vid besiktningen som Sustend genomfört.

Följande större underhållsarbeten har sedan tidigare planerats under 2022:

- Målning av fönster i NO
- Fortsatt underhåll av förråden med panelbyte samt målning av fönster och dörrar

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den / 2022

Daniel Olander
Ordförande

Lena Jonsson Geiros
Ledamot

Johanna Kullberg
Ledamot

Kjell-Erik Malm
Ledamot

Margareta Närenborn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
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 2021.

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 2021 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 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 inhämtats 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.



EY

Building a better
working world

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 2021 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 tryggande 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 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 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

Ernst & Young AB

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se