



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 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
Jörgen Hansson	Vice ordförande
Lena Jonsson Geiros	Sekreterare
Margareta Närenborn	Kassör
Kjell-Erik Malm	Fastighetsansvarig

Stefan Nilsson	Suppleant
Erik Skoog	Suppleant
Jan Wulff	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jörgen Hansson, Kjell-Erik Malm, Erik Skoog och Jan Wulff.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Torstensson

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Hans Jonsson
Ingmar Karlsson
Karin Nyberg
Kjell Rubensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

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.

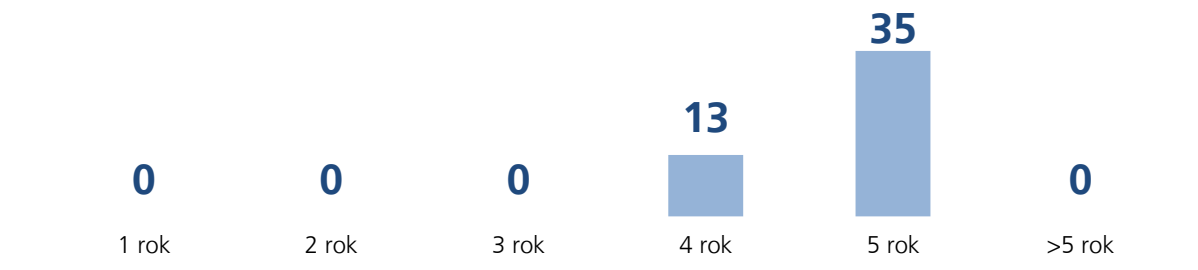
Värdeåret är 1988.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2029. Underhållsplanen uppdaterades hösten 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av ventiler och fläktar i soprummen	2020
Underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar	2020
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 hängrännona	2019
Målning av burspråksfönster	2018
Målning av plåt på burspråken	2018
Reparation av 32 altanlås	2018
Byte av panel på soprum 2 och 3	2017
Målning av fönster i sydväst	2017 - 2020
Renovering av köket i lokalen	2017
Asfaltering av mellersta parkeringsplatsen	2017
Målning av entrédörrar	2017
Byte av avstängningsventiler för kall- och varmvatten	2015
Målning av återstående plåt på tvåvåningshusen	2014
Asfaltering av parkeringsplatsen vid Krusbärsvägen	2014
Nya hängrännon på burspråken på tvåvåningshusen	2014
Ny papp och nya hängrännon på förråden	2013 - 2014
Målning av fönster i norr	2011 - 2013
Målning av burspråksfönster	2010 - 2011
Takreparation och byte av hängrännon	2008 - 2012
Målning av fönster i sydväst	2008 - 2010
Byte av panel på förråden	2008 - 2009
Planerat underhåll	År
Rensning av ventilationssystemen	2021
Beskärning av stora träd	2021
Målning av fönster i NO	2021
Byte av värmeväxlarna i undercentralen	2021
Fortsatt underhåll av förråden; panel, fönster, dörrar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2020 varit 554 MWh att jämföra med 568 MWh under 2019 och 608 MWh under 2018. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 455 033 kr vilket innebär ca 9 480 kr/lägenhet eller 79 kr/m².

Vattenförbrukningen under 2020 uppgick till 6558 m³ (6078 m³ under 2019 och 6065 m³ under 2018) vilket innebär ca 164 liter per boende och dygn. Förbrukningen har alltså ökat med nästan 8 % jämfört med 2019 och 2018. 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 18 530 kWh att jämföra med 19 217 kWh under 2019 och 20 331 kWh under 2018.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god vilket möjliggjorde en sänkning av årsavgiften med 10% från och med 1 juli.

Under 2020 har planenlig amortering gjorts med 500 000 på lånet med högst räntesats.

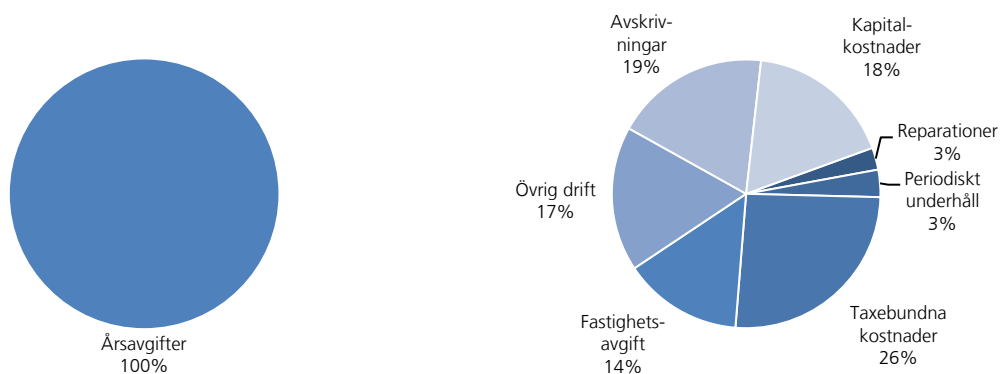
Under året har lånet på 3 375 000 hos SEB med 3 månaders ränta skrivits om den 28 december. Det nya lånet skall även det ha 3 månaders ränta och räntesatsen är från starten 0,18%. I samband med att detta lån skrevs om gjordes en extra amortering på 500 000 kr varför resterande lånebelopp blir 2 875 000 kr.

Sammanlagt har under året amorterats 1 000 000 kr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 027 998	1 919 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 591 512	3 781 020
Finansiella intäkter	22	0
Minskning kortfristiga fordringar	374	16 504
	3 591 908	3 797 524
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 785 572	2 164 680
Finansiella kostnader	495 934	517 932
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	36 528	6 697
	3 318 034	3 689 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 301 872	2 027 998
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	273 875	108 215

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 var ett annorlunda år med en pandemi som ledde till nya arbetssätt inom styrelsen och digital årsstämma. Föreningen har dock klarat sig bra genom denna prövande tid samtidigt som många projekt har startat under året!

Årets stämma senarelades till sommaren med möjlighet att förtidsrösta. Detta fungerade bra och styrelsen upplevde att förtidsröstningen gjorde att fler medlemmar inkom med åsikter och röster vilket alltid är värdefullt. På stämman behandlades också en motion gällande laddstolpar för elbilar där motionen fick bifall. Idag finns det en arbetsgrupp som jobbar vidare med frågan och kommer presentera sitt förslag för styrelsen under våren.

Under våren togs ett beslut om att sänka årsavgiften med 10%. De senaste åren har föreningen genererat ett överskott, till stor del på grund av de sjunkande räntekostnaderna. Detta har lett till att styrelsen kunnat bygga upp en rejäl kassabuffert samtidigt som extraamorteringar har gjorts på föreningens lån.

Året inleddes med radonmätning i samtliga lägenheter. Enligt lag ska detta göras vart 10e år. Vid förra stickprovsmätningen redovisades låga värden, alla långt under gränsvärdena. Resultatet var detsamma även denna gång, samtliga lägenheter har värden långt under gränsvärdet!

Under hösten och vintern har styrelsen arbetat med en översyn av föreningens bredband och TV lösning. Dagens lösning med öppet stadsnät är dyr och vid en kontroll nyttjas inte den valfrihet som en öppen lösning erbjuder. Därför har styrelsen tagit beslut om att dagens lösning med öppet stadsnät ska ersättas av en gruppanslutning. Även gruppanslutningen kommer levereras av Bjäre Kraft vilket gör att övergången knappt kommer att märkas. Samtidigt får vi en betydligt snabbare och billigare bredbands- och TV upplevelse. Exakta detaljer kommer under våren!

Pandemin förde med sig att vi inte kunnat ordna några av våra gemensamhetsdagar detta år. Mycket tråkigt tycker vi i styrelsen då det alltid är kul, och värdefullt, att träffa medlemmar och få ta del av era åsikter! Vi hoppas att 2021 blir ett ljusare år med möjlighet till mer gemenskap, vad sägs om en "fika med styrelsen" -kväll?

Tveka inte att höra av er till styrelsen med frågor, funderingar eller förslag.

Följande större underhållsarbeten har utförts under 2020:

- Radonmätning i samtliga lägenheter har utförts
- I alla tre soprummen har nya ventiler och fläktar installerats
- Återstående ca 75 fönster i sydväst har målats
- På förråden har 15 fönster och 7 dörrar målats

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: 77

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	624	657	657	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 717	4 890	5 064	5 303
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	5
Värmekostnad/m ² totalyta	79	81	86	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	90	100	123
Soliditet (%)	27	25	23	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	785	573	792	449
Nettoomsättning (tkr)	3 591	3 780	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	1 662 638	150 000	0	1 512 638
S:a bundet eget kapital	3 926 616	150 000	0	3 776 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 418 559	-150 000	572 881	4 995 678
Årets resultat	784 501	784 501	-572 881	572 881
S:a fritt eget kapital	6 203 060	634 501	0	5 568 559
S:a eget kapital	10 129 676	784 501	0	9 345 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	784 501
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 568 559
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	6 203 060

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	6 203 060
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 591 264	3 780 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	248	900
Summa rörelseintäkter		3 591 512	3 781 020
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 558 540	-1 962 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 119	-120 273
Personalkostnader	Not 6	-107 913	-81 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 527	-525 527
Summa rörelsekostnader		-2 311 099	-2 690 207
RÖRELSERESULTAT		1 280 413	1 090 813
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-495 934	-517 932
Summa finansiella poster		-495 912	-517 932
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		784 501	572 881
ÅRETS RESULTAT		784 501	572 881

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 409 775	35 935 302
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 409 775	35 935 302
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 409 775	35 935 302
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 324 752	2 051 252
Summa kortfristiga fordringar		2 324 752	2 051 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 324 752	2 051 252
SUMMA TILLGÅNGAR		37 734 527	37 986 554

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 662 638	1 512 638
Summa bundet eget kapital		3 926 616	3 776 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 418 559	4 995 678
Årets resultat		784 501	572 881
Summa fritt eget kapital		6 203 060	5 568 559
SUMMA EGET KAPITAL		10 129 676	9 345 175
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 750 000	24 250 000
Summa långfristiga skulder		8 750 000	24 250 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 375 000	3 875 000
Leverantörsskulder		83 538	87 034
Skatteskulder		22 660	32 633
Övriga skulder		4 373	3 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	369 280	392 880
Summa kortfristiga skulder		18 854 851	4 391 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 734 527	37 986 554

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	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	3 588 264	3 777 120
Hyror carport	3 000	3 000
	3 591 264	3 780 120

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	248	900
	248	900

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	2 063	6 000
	Myndighetstillsyn	72 500	10 625
	Gemensamma utrymmen	423	0
	Gård	4 605	4 525
	Serviceavtal	4 307	3 400
	Förbrukningsmateriel	17 408	19 626
	Brandskydd	1 993	1 868
	Fordon	3 065	1 543
		106 363	47 587
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 790
	Entré/trapphus	21 794	0
	VVS	22 443	90 263
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 734
	Ventilation	13 385	0
	Elinstallationer	2 788	49 253
	Huskropp utvändigt	0	198 264
	Tak	13 656	42 500
	Fasad	0	46 336
	Balkonger/altaner	0	34 024
	Mark/gård/utemiljö	0	86 763
	Vattenskada	0	9 350
		74 066	562 277
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	92 294	87 750
		92 294	87 750
	Taxebundna kostnader		
	El	34 868	35 486
	Värme	455 023	467 291
	Vatten	160 142	148 813
	Sophämtning/renhållning	62 651	56 017
	Grovsopor	14 647	18 547
		727 331	726 154
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	89 869	84 867
	Bredband	67 864	67 864
		157 733	152 731
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	400 752	386 352
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 558 540	1 962 852

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 251	919
	Tele- och datakommunikation	281	269
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 500
	Föreningskostnader	438	1 006
	Styrelseomkostnader	0	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	1 965	2 441
	Förvaltningsarvode	72 988	71 866
	Administration	3 123	1 498
	Korttidsinventarier	6 739	17 184
	Konsultarvode	9 650	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		119 119	120 273
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	77 840	46 500
	Löner	7 120	17 280
	Sociala kostnader	22 953	17 776
		107 913	81 556
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	300 000	300 000
	Förbättringar	162 441	162 441
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
		525 527	525 527

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 071 953	44 071 953
	Utgående anskaffningsvärde	44 071 953	44 071 953
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 136 651	-7 611 124
	Årets avskrivningar enligt plan	-525 527	-525 527
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 662 178	-8 136 651
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 409 775	35 935 302
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 296 000	48 296 000
	Taxeringsvärde mark	15 168 000	15 168 000
		63 464 000	63 464 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 464 000	63 464 000
		63 464 000	63 464 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	Utgående anskaffningsvärde	15 373	15 373
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-15 373	-15 373
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 373	-15 373
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 880	23 254
	Klientmedel hos SBC	1 859 611	1 585 737
	Placeringskonto hos SBC	442 261	442 261
		2 324 752	2 051 252
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 512 638	1 362 638
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Vid årets slut	1 662 638	1 512 638

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,180 %	2 875 000	3 375 000	2021-12-28
Swedbank	1,580 %	15 000 000	15 000 000	2021-01-25
SEB	3,420 %	5 625 000	6 125 000	2022-09-28
SEB	0,930 %	3 625 000	3 625 000	2022-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		27 125 000	28 125 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 375 000	-3 875 000	
		8 750 000	24 250 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 625 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	12 740	12 500
Ränta	25 160	24 989
Avgifter och hyror	284 080	308 891
	369 280	392 880

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 kommer nuvarande bredbands- och TV lösning ersättas av en gruppanslutning. Detta ger oss en betydligt snabbare och billigare bredbands- och TV upplevelse.

Även föreningens första laddstolpar för elbilar förväntas installeras under året.

Följande större underhållsarbeten planeras under 2021:

- Målning av ca 50 fönster i NO
- Fortsatt underhåll av förråden med panelbyte samt målning av fönster och dörrar
- Rensning av ventilationssystemen
- Byte av värmepumpen i undercentralen

Styrelsens underskrifter

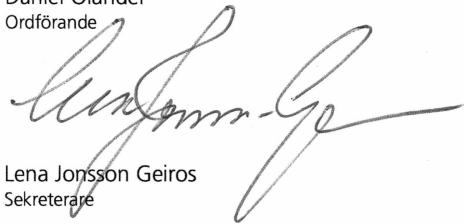
ÄNGELHOLM den 24/3 2021



Daniel Olander
Ordförande



Jörgen Hansson
Vice ordförande



Lena Jonsson Geiros
Sekreterare



Margareta Närenborn
Kassör



Kjell-Erik Malm
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2021
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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 uppger, 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 2020 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 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 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.

Ångelholm den 25 mars 2021

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se