

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skörpabäcken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2022 och 2071.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

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 2022-06-27 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
Johanna Kullberg	Ledamot
Kjell-Erik Malm	Ledamot
Karin Nyberg	Ledamot
Margareta Närenborn	Ledamot
Allan Hällgren	Suppleant
Evangelia Manola	Suppleant
Örjan Söderkvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Kullberg, Kjell-Erik Malm, Evangelia Manola och Örjan Söderkvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Torstensson

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Bengt Bengtsson

Jörgen Hansson

Hans Jonsson

Margot Kullenberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-23. Extra stämma med anledning av stadgeändring och laddstolpar.

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.

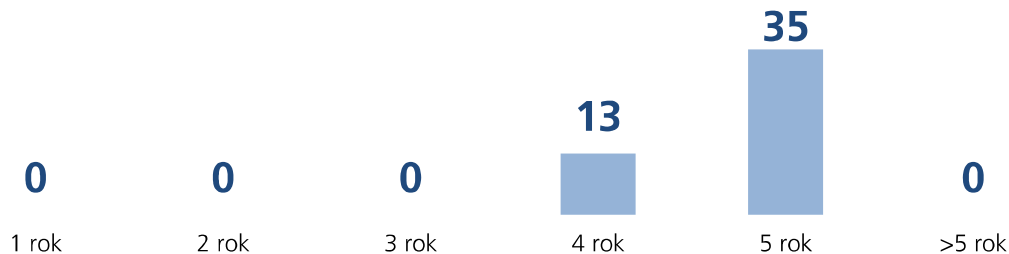
Värdeåret är 1988.

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 2022 och sträcker sig fram till 2071.

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 hänggrännorna	2019	
Reparation av 32 altanlås	2018	
Målning av plåt på burspråken	2018	
Målning av burspråksfönster	2018	
Målning av éntredörrar	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 hänggrännor på burspråken på tvåvåningshusen	2014	
Ny papp och nya hänggrännor på förråden	2013 - 2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster i NO	2023	
Fortsatt underhåll av förråden	2023	
Byte av termostater, injustering av värmen	2026	Uppskattad tidpunkt
Byte av tak	2029	Uppskattad tidpunkt

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
Trädgårdsentreprenör	Mark & Trädgård

Övrig information

Energiförbrukning: Värmeförbrukningen har under 2022 varit 605 MWh att jämföra med 642 MWh under 2021 och 554 MWh under 2020. Kostnaden för uppvärmning och varmvatten uppgick till 483 754 kr vilket innebär ca 10 078 kr/lägenhet eller 84 kr/m².

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

Elförbrukningen till yttre belysning samt uppvärmning av lokalen upp gick till 18 324 kWh att jämföra med 19 426 kWh under 2021 och 18 530 kWh under 2020.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god, vilket framgår av balans- och resultaträkningarna. Utvecklingen i världen har lett till stigande kostnader även för föreningen. På grund av detta har styrelsen valt att höja årsavgiften med 3% från och med 2023-01-01.

Under året har tre av föreningens lån förfallit. Året har präglats av osäkerhet gällande ränteläget varför styrelsen valde att binda det större lånet på två år till en ränta på 4,36%. Det skapar en förutsägbarhet i föreningens ränteutgifter som blir enklare att budgetera för. De två mindre lånen förlängdes med 3 månaders ränta, inledningsvis 2,8%.

Under 2022 har planenlig amortering gjorts med 500 000 på lånet med högst räntesats.

Den stora minskningen av likvida medel beror på installationen av laddstolpar. Uppskattad total kostnad för laddstolparna är 1,5 MSEK. Hälften av detta förväntas vi få tillbaka under 2023 som bidrag från Naturvårdsverket.

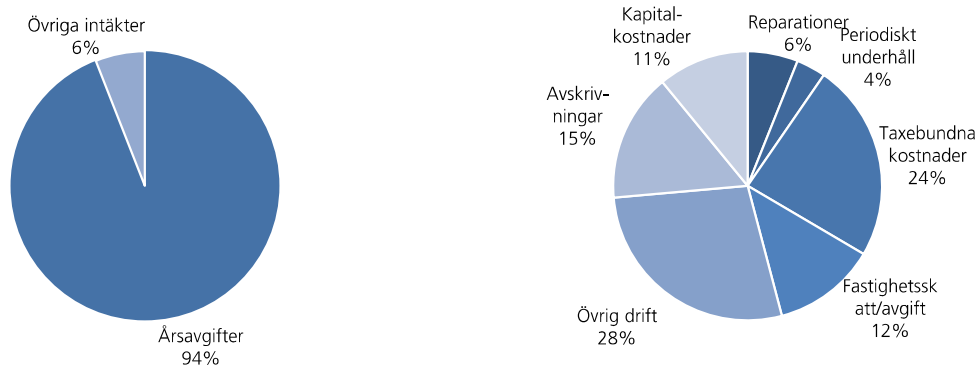
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 690 421	2 301 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 436 700	3 416 079
Finansiella intäkter	4 781	396
Ökning av kortfristiga skulder	187 230	19 711
	3 628 711	3 436 186
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 516 431	2 182 506
Finansiella kostnader	376 068	353 284
Ökning av materiella anläggningstillgångar	510 106	0
Ökning av kortfristiga fordringar	865 935	11 847
Minskning av långfristiga skulder	500 000	500 000
	4 768 540	3 047 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 550 592	2 690 421
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 139 829	388 549

*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 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 är ett år som präglats av ett omvälvande världsläge med både humanitära och ekonomiska kriser. Föreningen har än så länge klarat sig undan några betydande kostnadsökningar men styrelsen har samtidigt planerat och budgeterat för ett tuffare ekonomiskt klimat framöver. Därför valde styrelsen att höja årsavgiften med 3% från och med 1 januari 2023.

Året inleddes med en extra föreningsstämma där två frågor behandlades; En första omröstning för att ändra våra stadgar gällande avgifter för panthantering och överlåtelse samt beslut om att installera laddstolpar enligt det förslag som styrelsen arbetat med under 2021.

Föreningens ordinarie stämma hölls i slutet av maj. Det var föreningens första 'normala' stämma sedan pandemin bröt ut och det var roligt att se många engagerade medlemmar delta. Inga motioner från medlemmar fanns att behandla, en andra omröstning gällande stadgeändringen genomfördes och beslut togs om att ändra stadgarna enligt styrelsens förslag.

Under våren byttes resterande gamla fiberboxar ut. Nu har samtliga lägenheter tillgång till en bredbandshastighet på 1Gbit/s.

I december 2021 genomförde Sustend en omfattande fastighetsbesiktning. Under våren 2022 fick styrelsen denna besiktning presenterad för sig och blev introducerade till föreningens nya, digitala, underhållsplan. Detta ger styrelsen nya möjligheter att planera och budgetera kommande underhållsbehov.

En vårstäddag genomfördes i mitten av maj där medlemmar hjälptes åt med diverse arbeten runtom i föreningen, bland annat oljning av staket, tvätt av soprum och rensning av förråd. Mark och Trädgård har sedan skött den löpande förvaltningen av våra grönområden.

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

Senare under året installerades nya avstängningsventiler i samtliga lägenheters varmvattencirkulation. Nu är det möjligt att stänga av allt inkommande vatten lokalt i varje lägenhet vilket inte varit möjligt tidigare. En trygghet vid vattenskador och bekvämlighet vid renovering.

Efter sommaren var det dags för föreningens årliga kubturnering med efterföljande grillkväll. Under hösten och vintern har det också bjudits in till både musikquiz och glöggmingel.

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, laddstolpar, dränering av våra fastigheter och skötsel av grönområden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	576	624	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 543	4 630	4 717	4 890
Elkostnad/m ² totalyta	7	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	87	92	79	81
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	33	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	61	86	90
Soliditet (%)	28	28	27	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	354	785	573
Nettoomsättning (tkr)	3 435	3 415	3 591	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	1 962 638	150 000	0	1 812 638
S:a bundet eget kapital	4 226 616	150 000	0	4 076 616
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 257 026	-150 000	353 965	6 053 060
Årets resultat	22 262	22 262	-353 965	353 965
S:a fritt eget kapital	6 279 287	-127 738	0	6 407 026
S:a eget kapital	10 505 903	22 262	0	10 483 642

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 262
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	6 407 025
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	6 279 287

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	118 750
att i ny räkning överförs	6 398 037

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 435 150	3 415 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 550	915
Summa rörelseintäkter		3 436 700	3 416 079
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 136 362	-1 932 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 297	-128 083
Personalkostnader	Not 6	-133 772	-122 033
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-526 720	-526 720
Summa rörelsekostnader		-3 043 151	-2 709 225
RÖRELSERESULTAT		393 549	706 854
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 781	396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 068	-353 284
Summa finansiella poster		-371 287	-352 888
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 262	353 965
ÅRETS RESULTAT		22 262	353 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	34 356 336	34 883 056
Pågående byggnation	Not 9	510 106	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 866 442	34 883 056
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 866 442	34 883 056
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 263	135
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 724 991	2 725 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	720 000	0
Summa kortfristiga fordringar		2 451 254	2 725 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 451 254	2 725 148
SUMMA TILLGÅNGAR		37 317 695	37 608 204

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 263 978	2 263 978
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 962 638	1 812 638
Summa bundet eget kapital		4 226 616	4 076 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 257 026	6 053 060
Årets resultat		22 262	353 965
Summa fritt eget kapital		6 279 287	6 407 026
SUMMA EGET KAPITAL		10 505 903	10 483 642
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	19 125 000	26 625 000
Summa långfristiga skulder		19 125 000	26 625 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 000 000	0
Leverantörsskulder		247 071	88 913
Skatteskulder		40 237	31 060
Övriga skulder		0	10 932
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	399 484	368 657
Summa kortfristiga skulder		7 686 792	499 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 317 695	37 608 204

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 ianspråktagande 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	2022	2021
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

	2022	2021
Årsavgifter	3 229 435	3 314 421
Hyror carport	2 500	3 000
Bredbandsintäkter	195 264	97 632
Överlåtelse/pantsättning	7 728	0
Öresutjämning	223	111
	3 435 150	3 415 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 550	915
	1 550	915

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	150 100	0
Fastighetsskötsel gård beställning	20 008	17 150
Snöröjning/sandning	44 751	6 506
Städning enligt beställning	0	1 547
Myndighetstillsyn	4 208	0
Garage/parkering	2 088	0
Sophantering	4 038	6 082
Gård	1 307	5 922
Serviceavtal	411	0
Förbrukningsmateriel	18 370	7 934
Fordon	2 251	2 428
	247 532	47 569
Reparationer		
Gemensamma utrymmen	8 716	0
Tvättstuga	4 274	0
Sophantering/återvinning	1 000	0
Lås	5 085	0
VVS	13 711	20 208
Ventilation	29 581	5 081
Elinstallationer	3 963	3 756
Vattenskada	138 999	0
	205 329	29 045
Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	118 750	205 000
Ventilation	0	67 460
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	16 810
Fasad	0	107 176
	118 750	396 446
Taxebundna kostnader		
El	40 906	36 963
Värme	500 482	528 155
Vatten	186 295	187 311
Sophämtning/renhållning	76 956	69 065
Grovsopor	11 147	14 816
	815 786	836 310
Övriga driftkostnader		
Försäkring	94 299	92 354
Bredband	228 714	121 513
	323 013	213 867
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	425 952	409 152
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 136 362	1 932 389

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 875	1 551
	Tele- och datakommunikation	2 420	281
	Revisionsarvode extern revisor	18 625	17 125
	Föreningskostnader	7 604	5 464
	Fritids- och trivselkostnader	1 568	1 733
	Förvaltningsarvode	77 290	74 524
	Administration	13 333	2 099
	Korttidsinventarier	12 156	19 446
	Konsultarvode	105 476	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		246 297	128 083

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 850	75 900
	Löner	9 700	17 800
	Sociala kostnader	30 222	28 333
		133 772	122 033

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	301 192	301 192
	Förbättringar	162 441	162 441
	Markanläggning	61 211	61 211
	Markinventarier	1 875	1 875
		526 720	526 720

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-9 188 897	-8 662 178
	Årets avskrivningar enligt plan	-526 720	-526 720
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 715 617	-9 188 897
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 356 336	34 883 056
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	947 000	947 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	49 396 000	49 396 000
	Taxeringsvärde mark	13 776 000	13 776 000
		63 172 000	63 172 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	63 172 000	63 172 000
		63 172 000	63 172 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	510 106	0
		510 106	0
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 373	15 373
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	15 373	15 373
	Akkumulerade 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 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	37 943	34 592
	Momsavräkning	136 456	0
	Klientmedel hos SBC	495 864	1 640 038
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 384
		1 724 991	2 725 013

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Bidrag NV	720 000	0
		720 000	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 812 638	1 662 638
	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	1 962 638	1 812 638

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,330 %	2 875 000	2 875 000	2023-12-28
	SEB	4,360 %	4 625 000	5 125 000	2024-09-28
	SEB	3,320 %	3 625 000	3 625 000	2023-10-28
	Handelsbanken	0,790 %	15 000 000	15 000 000	2026-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		26 125 000	26 625 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
			19 125 000	26 625 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 625 000 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 288 000	38 288 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	47 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	14 862
	Ränta	42 166	26 791
	Avgifter och hyror	295 156	279 704
		399 484	368 657

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2023 kommer styrelsen, tillsammans med utvald entreprenör, undersöka suterränghusens dagvatten- och dräneringsrör. Resultatet av denna undersökning kommer avgöra om åtgärder kring fastighetens dränering behöver vidtas.

Följande större underhållsarbeten har planerats under 2023:

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

Styrelsens underskrifter

Ängelholm den / 2023

Daniel Olander
Ordförande

Johanna Kullberg
Ledamot

Kjell-Erik Malm
Ledamot

Karin Nyberg
Ledamot

Margareta Närenborn
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflödet 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2022 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Marcus Torstensson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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