

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skintebodalen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2041.
- 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.
- 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 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skintebo samfällighetsförening (SSF). Föreningens andel är 29,358 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning GA:1, Grindar, P-hus, förråd m.m.

Styrelsen

Knut Johan Vilhelm Fredrikson	Ledamot
Carl Emil Holmgren	Ledamot
Rolf Erik Karlsson	Ledamot
Samir Kim Lundberg Ben Sassi	Ledamot
Joseph André Selander	Ledamot

Carl Wilhelm Tore Hallberg Langenes	Suppleant
Nina Patricia Hennis	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Jörgen Nilsson
KPMG

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Jacob Ohlander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2019-05-22. Extra stämma med anledning av vissa stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1.79	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974 - 1976 och består av 47 flerbostadshus.

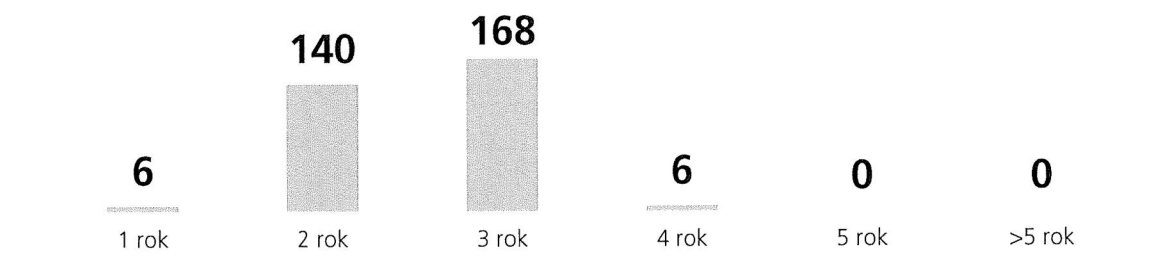
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 502 m², varav 23 502 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 320 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym
Gemensamhetslokal

Kommentar

Via Skintebo Samfällighetsförening
2 st. större via Skintebo Samfällighetsförening samt en mindre via respektive "delsamfällighet" (8 st)

Gästrum
Gästrum

P1
P3

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga P2	2019	Renovering
Nytt låssystem	2018	Nytt system Godkänt av förs.bolag
Panel & Stolpbyte;	2018	Hela området klart
Nybyggt gästrum	2018	P3 Nyhagen
Fastighetsexp	2018	Renovering
Tvättstuga P1	2018	Renoverad
Postfack	2017	
Målning fasad	2017 - 2019	Avslutad
Panel & stolpbyte	2017	Furuslätten, Ängslyckan, Klyfteråsen, Sösbacken
Postboxar	2017 - 2018	Slutfördes under första kvartalet 2018
Tvättstuga P3	2017	Renoverad
Markarbeten efter takomläggning;	2016	Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen
Tvättstuga P8	2016	Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Omläggning plattor;	2016	Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Gästrum	2016	Renovering dusch
Betongelement	2016 - 2017	Loftgångar
Spolning avloppsstammar	2016	Samtliga lgh och lokaler
Omläggning plattor	2016	
Ventilationssystem	2016	Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum, Fastighetsexpedition
ITUX;	2016	Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
Ventilationsrengöring	2016	Samtliga lgh och lokaler
OVK	2015	
PCB Sanering (fogar)	2015 - 2016	
Omläggning plattor;	2015	Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
Omläggning av tak	2014 - 2016	
Montering hänggrännor entrétak	2014 - 2015	
Nytt ventilations system	2008 - 2012	Löpande
Renovering av fasad	2008 - 2012	Panelbyte, Tilläggsisolering, Målning
Byta radiatorer	2008 - 2009	Separat projekt, löpande
Nya entrédörrar	2008 - 2012	Löpande
Fönsterbyten	2008 - 2012	Separat projekt, löpande
Cykelrum	2008 - 2009	Ombyggnad
Rörstambyte	2007	Löpande vid behov
Elstambyte	2007	Löpande vid behov
VVS projekt	2007 - 2012	Nya brunnar, HILA-luckor mm löpande
EL	2007 - 2008	Jordfelsbrytare & Personskydd mm.
Tätning	2007 - 2012	Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga, P7, P6, P4 gavel, P4 långsida	2020	4 stycken
Betongelement	2020	Loftgångar, grundelement

↑

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (Internet för Fastighetsexpeditionen)
Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
VVS	Brandbergs Rör
Bygg	ServiceBygg i Väst
El	Hellners El
Bostadsrätterna	Bostadsrätterna
Fiber - Öppet nät	iTux
Docuware	Skrivare/Kopiator
Office 365	Telia
Ventilation	ISAB
Fukt, Mögel	OCAB
Lås	Låsspecialisten
Fastighetsskötsel, städ	Kuststäd AB

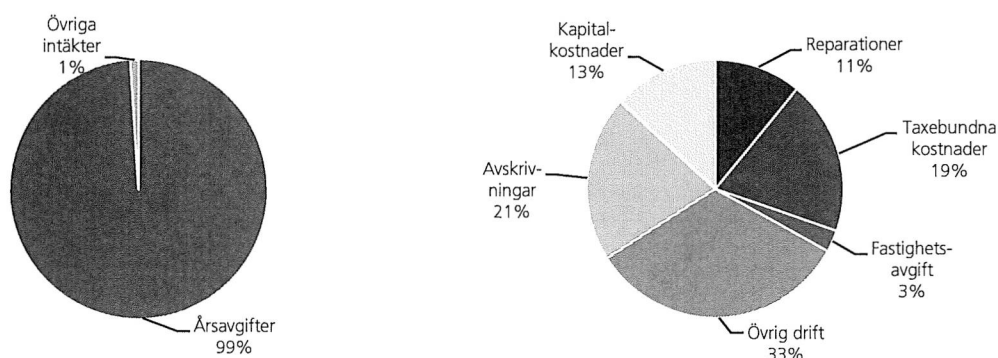
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 140 786	13 250 373
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	19 684 207	19 611 003
Finansiella intäkter	258	187
Minskning kortfristiga fordringar	0	25 979
Ökning av kortfristiga skulder	73 421	934 194
	19 757 886	20 571 363
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 763 389	12 577 506
Finansiella kostnader	2 167 903	2 678 681
Ökning av materiella anläggningstillgångar	5 153 801	5 890 533
Ökning av kortfristiga fordringar	6 088 422	0
Minskning av långfristiga skulder	2 566 357	534 230
	26 739 872	21 680 949
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 158 800	12 140 786
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 981 986	-1 109 586

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

7

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning av fasaderna på våra hus avslutades.
Byte av dåliga träbalkar och räcken byttes ut.
Påbörjade reparation av grundbalkar under våra hus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 320 st
Överlåtelse under året: 54 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 418
Tillkommande medlemmar: 72
Avgående medlemmar: 72
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 418

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	829	829	812	797
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 420	6 529	6 552	6 643
Elkostnad/m ² totalyta	75	74	70	67
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	36	34	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	114	115	150
Soliditet (%)	7	5	5	3
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 343	1 058	2 970	-51
Nettoomsättning (tkr)	19 565	19 575	19 135	18 748

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 502 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	3 437 625	0	0	3 437 625
Fond för yttre underhåll	6 369 476	-608 240	0	6 977 716
S:a bundet eget kapital	9 807 101	-608 240	0	10 415 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 060 642	608 240	1 058 198	-2 727 080
Årets resultat	3 342 857	3 342 857	-1 058 198	1 058 198
S:a fritt eget kapital	2 282 215	3 951 097	0	-1 668 882
S:a eget kapital	12 089 316	3 342 857	0	8 746 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 342 857
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	340 358
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 401 000
summa balanserat resultat	2 282 215

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 282 215
----------------------------------	------------------

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

7

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	19 564 882	19 574 928
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 325	36 075
Summa rörelseintäkter		19 684 207	19 611 003
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 882 992	-10 622 265
Övriga externa kostnader	Not 5	-758 756	-605 830
Personalkostnader	Not 6	-1 121 641	-1 349 411
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 410 316	-3 296 805
Summa rörelsekostnader		-14 173 705	-15 874 311
RÖRELSERESULTAT		5 510 502	3 736 692
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		258	187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 167 903	-2 678 681
Summa finansiella poster		-2 167 644	-2 678 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 342 857	1 058 198
ÅRETS RESULTAT		3 342 857	1 058 198

7

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	152 978 053	146 901 103
Pågående byggnation	Not 9	1 620 114	5 804 438
Maskiner	Not 10	215 441	297 973
Inventarier	Not 11	183 739	250 347
Summa materiella anläggningstillgångar		154 997 346	153 253 862
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
154 997 346			
2018-12-31			
153 253 862			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		575	6 054
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 073 032	4 109 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	982 309	898 488
Summa kortfristiga fordringar		4 055 915	5 013 889
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 14	6 000 000	0
		6 000 000	0
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 203 666	8 139 256
Summa kassa och bank		2 203 666	8 139 256
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		12 259 581	13 153 145
SUMMA TILLGÅNGAR			
		167 256 927	166 407 006

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll	Not 15	6 369 476	6 977 716
Summa bundet eget kapital		9 807 101	10 415 341
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 060 642	-2 727 080
Årets resultat		3 342 857	1 058 198
Summa fritt eget kapital		2 282 215	-1 668 882
SUMMA EGET KAPITAL		12 089 316	8 746 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 16	12 911	-732
Skulder till kreditinstitut	Not 17,18	147 746 524	151 384 101
Summa långfristiga skulder		147 759 435	151 383 369
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 17,18	3 114 244	2 056 668
Leverantörsskulder		2 009 766	1 725 815
Övriga skulder		289 947	369 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 994 219	2 125 251
Summa kortfristiga skulder		7 408 176	6 277 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 256 927	166 407 006

7

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	30-70 år	40-70 år
Fönster, dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	20-70 år	20-70 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50-70 år	50-70 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	50-70 år	50-70 år
Utemiljö	70 år	70 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	19 477 214	19 477 214
Överlåtelse/pantsättning	-1 163	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 137	7 810
Gästlägenhet	75 684	89 900
Öresutjämning	9	4
	19 564 882	19 574 928



Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga erhållna bidrag	0	1 425
	Återbäring försäkringsbolag	23 356	34 377
	Övriga intäkter	95 969	273
		119 325	36 075
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	711 955	524 520
	Fastighetsskötsel beställning	0	82 370
	Snöröjning/sandning	25 625	33 112
	Städning entreprenad	139 543	169 366
	Städning enligt beställning	242 037	366 488
	Gemensamma utrymmen	2 438	40 909
	Gård	6 070	11 143
	Serviceavtal	53 137	12 457
	Förbrukningsmateriel	75 893	125 680
	Störningsjour och larm	27 358	118 688
	Brandskydd	0	1 274
	Fordon	14 655	21 582
		1 298 711	1 507 588
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 322	28 475
	Brf Lägenheter	488 670	310 177
	Gemensamma utrymmen	0	41 443
	Tvättstuga	218 087	204 055
	Vind	0	2 412
	Entré/trapphus	24 471	136 679
	Lås	65 500	53 960
	VVS	192 463	271 610
	Värmeanläggning/undercentral	6 747	1 194
	Ventilation	172 284	108 092
	Elinstallationer	70 673	46 167
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	20 650	28 133
	Bredband	15 775	7 418
	Huskropp utvändigt	375 000	5 264
	Fasad	2 706	35 073
	Fönster	0	9 109
	Balkonger/altaner	0	8 750
	Skador/klotter/skadegörelse	20 636	63 625
	Vattenskada	67 890	297 308
		1 779 874	1 658 944
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	55 235
	Lokaler	0	6 600
	Gemensamma utrymmen	0	565 750
	Tvättstuga	0	896 622
	Entré/trapphus	0	31 918
	Ventilation	0	105 417
	Tak	0	85 000
	Fasad	0	10 170
	Mark/gård/utemiljö	0	252 528
		0	2 009 240



Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	1 763 486	1 737 487
	Vatten	1 003 478	848 702
	Sophämtning/renhållning	395 732	444 347
		3 162 696	3 030 536
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	259 850	257 224
	Markhyra/vägavgift/avgäld	472 172	354 030
	Samfällighetsavgift	1 461 592	1 368 138
	Kabel-TV	7 457	8 725
		2 201 071	1 988 117
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	440 640	427 840
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 882 992	10 622 265

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	20 421	11 946
	Tele- och datakommunikation	30 046	38 921
	Juridiska åtgärder	100 303	52 422
	Inkassering avgift/hyra	4 250	5 950
	Hysesförluster	0	4
	Revisionsarvode extern revisor	35 000	48 500
	Föreningskostnader	0	1 123
	Styrelseomkostnader	9 312	5 773
	Fritids- och trivselkostnader	3 771	4 514
	Förvaltningsarvode	270 726	262 536
	Administration	46 843	38 849
	Korttidsinventarier	8 367	6 020
	Konsultarvode	210 383	109 089
	Tidningar facklitteratur	1 231	1 007
	Föreningsavgifter	6 813	8 107
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	11 290	11 070
		758 756	605 830

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	310 000	285 001
	Löner	441 142	468 860
	Sociala kostnader	198 510	372 247
	Uttagsskatt	152 036	184 721
	Övriga personalkostnader	19 953	38 582
		1 121 641	1 349 411

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	365 327	365 327
	Yttertak K3	697 489	697 489
	Fasader/balkonger K3	1 023 095	1 023 095
	Fönster/dörrar och portar K3	45 980	45 980
	Stomkomplettering förening K3	602 837	495 284
	Stomkomplettering medlem K3	150 480	150 480
	Stamledningar VA K3	50 160	50 160
	Värmesystem K3	113 250	113 250
	Luftbehandlingssystem K3	173 088	173 088
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 718	3 718
	Utemiljö allmänt K3	35 753	35 753
	Maskiner	82 532	99 781
	Inventarier	66 608	43 402
		3 410 316	3 296 805
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	184 985 198	181 602 080
	Nyanskaffningar	9 338 125	3 383 118
	Utgående anskaffningsvärde	194 323 323	184 985 198
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-38 084 095	-34 930 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 261 176	-3 153 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-41 345 270	-38 084 095
	Planenligt restvärde vid årets slut	152 978 053	146 901 103
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 407 000	4 407 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	258 000 000	203 000 000
	Taxeringsvärde mark	209 000 000	145 200 000
		467 000 000	348 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	467 000 000	348 200 000
		467 000 000	348 200 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 804 438	3 457 063
	Nyanskaffningar	5 153 801	3 830 254
	Påbörjad avskrivning	-9 338 125	-1 482 879
	Utgående anskaffningsvärde	1 620 114	5 804 438

Not 10	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	1 237 729	1 237 729
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 237 729	1 237 729
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-939 756	-839 975
	Årets avskrivningar enligt plan	-82 532	-99 781
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 022 288	-939 756
	Redovisat restvärde vid årets slut	215 441	297 973
Not 11	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	700 202	540 162
	Nyanskaffningar	0	160 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	700 202	700 202
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-449 854	-406 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 608	-43 402
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-516 462	-449 854
	Redovisat restvärde vid årets slut	183 739	250 347
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	67 147	67 147
	Skattefordran	50 750	40 669
	Klientmedel hos SBC	2 955 135	4 001 531
		3 073 032	4 109 347
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	261 113	245 538
	Samfällighetsavgift	364 926	344 967
	Vatten	126 250	126 250
	Markhyra/vägavgift/avgäld	118 068	116 528
	Sophämtning	111 952	65 205
		982 309	898 488



Not 14 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Nord Fondkommission AB	6 000 000	0
	6 000 000	0

Not 15 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	6 977 716	6 034 782
Reservering enligt stadgar	1 401 000	1 044 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 009 240	-101 666
Vid årets slut	6 369 476	6 977 716

Not 16 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	0,450 %	3 000 000	3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0,930 %	12 911	0

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,510 %	8 850 000	9 050 000	2020-05-28
SEB	1,510 %	13 275 000	13 575 000	2020-05-28
Swedbank	1,360 %	7 675 000	7 975 000	2021-09-24
Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
Swedbank	0,651 %	9 600 000	9 600 000	Rörlig ränta
Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
Swedbank	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2022-01-25
Swedbank	0,850 %	10 000 000	10 000 000	2022-01-25
Swedbank	0,760 %	9 306 450	9 851 603	2021-03-25
SEB	1,890 %	10 725 000	11 025 000	2020-12-28
SEB	1,080 %	11 925 000	12 225 000	2020-06-28
Swedbank	2,050 %	7 272 728	7 515 152	2026-09-25
Swedbank	0,810 %	8 386 362	8 386 362	2021-12-22
Swedbank	0,600 %	7 272 728	7 515 152	2024-09-25
Swedbank	1,470 %	13 760 000	13 760 000	2023-11-24
SBAB	1,160 %	2 812 500	2 962 500	2020-11-10
Summa skulder till kreditinstitut		150 860 768	153 440 769	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 114 244	-2 056 668	
		147 746 524	151 384 101	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 135 289 548 kr.

Not 18	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 940 800	174 940 800

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	170 824	187 830
	Extern revisor	40 000	45 000
	Arvoden	25 833	0
	Sociala avgifter	10 510	41 177
	Ränta	214 494	230 644
	Avgifter och hyror	1 524 942	1 443 914
	Semesterlöneskuld	7 616	131 054
	Pågående om- och tillbyggnad	0	45 632
		1 994 219	2 125 251

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att byta våra armaturer på loftgångarna och gå över till ledbelysning.

7

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 5 / 5 2020



Knut Johan Vilhelm Fredrikson
Ledamot

Carl Emil Holmgren
Ledamot



Rolf Erik Karlsson
Ledamot



Samir Kim Lundberg Ben Sassi
Ledamot



Joseph André Selander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2020
KPMG AB



Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skintebodalen, org. nr 757203-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skintebodalen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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 huruvida 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 för Brf Skintebodalen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 betryggande 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, eller
- 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 överträdelse 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.

Göteborg den 10/6 2020

KPMG AB



Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor