

# Bostadsrättsföreningen Skålpundet

Årsredovisning 2020



**BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Skålpundet**  
769628-8138  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-4  |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6-7  |
| Kassaflödesanalys      | 8    |
| Noter                  | 9-14 |
| Underskrifter          | 14   |

PMY  
17  
JG

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålpundet, 769628-8138, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-16 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

|                  |            | <u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> |
|------------------|------------|-------------------------------------|
| Per-Olof Rydberg | Ordförande | 2022                                |
| Victor Johnsson  | Ledamot    | 2021                                |
| Michal Bedyk     | Ledamot    | 2022                                |
| Jenny Gärde      | Ledamot    | 2021                                |

#### Styrelsesuppleanter

|             |           |      |
|-------------|-----------|------|
| Ove Affelin | Suppleant | 2021 |
|-------------|-----------|------|

#### Ordinarie revisorer

|                                    |                      |      |
|------------------------------------|----------------------|------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Auktoriserad revisor | 2021 |
|------------------------------------|----------------------|------|

#### Valberedning

|             |  |      |
|-------------|--|------|
| Ove Affelin |  | 2021 |
|-------------|--|------|

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

*tm*

*704*  
*57* *JG*

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Brämaregården 60:3 i Göteborgs kommun som är upplåten med tomträtt. Byggnaden har 49 lägenheter. Byggnaden är om- och tillbyggd från kontorsbyggnad till bostadsbyggnad vilket färdigställdes under 2016. Fastigheten är belägen på Virvelltorget 6 samt Övre Hallegatan 54.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt. Föreningen upplåter även 20 garageplatser med hyresrätt genom grannföreningen Brf Linjalen.

#### Lägenhetsfördelning

|       |       |       |
|-------|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok | 3 rok |
| 6     | 33    | 10    |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Total tomtarea:    | 1 354 kvm |
| Total bostadsarea: | 2 973 kvm |

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning\* enligt tecknat avtal.

\*Fr.o.m. 2020-03-01

#### Väsentliga avtal

Telia  
E.ON  
Göteborg Energi  
Nomor\*  
Schindler Hiss  
Berendsen Textil Service

TV, bredband & telefon  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedyrsbekämpning  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal entrémattor

\*Fr.o.m. 2021-01-01 hanteras skadedyrsbekämpning av Anticimex.

gm

MS  
JG

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 163 787 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 50-årig underhållsplan som upprättades 2018-10-24 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga underhållsbehovet till 525 000 kr för 2020, detta motsvarar 177 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2020 avsätts det 49 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 16 kr per kvm.

Inga stora åtgärder är planerade de närmaste åren. Endast mindre åtgärder så som sanering av miljöhus, smörjning och justering av trapphus- och loftgångsportar, garantibesiktning. Efter genomförande av garnatibesiktning under början av 2021 kommer underhållsplanen att ses över och eventuellt revideras. 2022 väntar en OVK besiktning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Under början av 2021 kommer garantibesiktning av fastigheten att genomföras.

### Ökad säkerhet

Under året har brytskydd installerats på dörrar in till cykel-, barnvagns och rullstolsförråd, samt på dörrar in till utrymmen för lägenhetsförråd.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse). Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 4 st)

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 63 medlemmar.  
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 64 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %. För 2021 har styrelsen beslutat att hålla avgiften oförändrad.

gm

PM4

13 36

## Flerårsöversikt

| <i>Resultat och ställning (tkr)</i>     | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|-----------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter                      | 2 475       | 2 305       | 2 196       | 2 141       |
| Resultat efter finansiella poster       | -851        | -1 043      | -1 170      | -1 050      |
| Förändring av underhållsfond            | 49          | 35          | 34          | 74          |
| Resultat efter fondförändringar         | -900        | -1 078      | -1 204      | -1 124      |
| Soliditet %                             | 75          | 75          | 75          | 75          |
| Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm   | 758         | 736         | 701         | 660         |
| Driftskostnad, kr / kvm                 | 400         | 426         | 428         | 366         |
| Ränta, kr / kvm                         | 70          | 88          | 91          | 92          |
| Avsättning till underhållsfond kr / kvm | 16          | 12          | 11          | 25          |
| Lån, kr / kvm                           | 9 338       | 9 531       | 9 748       | 9 840       |
| Snittränta (%)                          | 0,75        | 0,93        | 0,93        | 0,94        |

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

## Förändringar i eget kapital

|                                    | <b>Bundet</b>                | <b>Bundet</b>               | <b>Fritt</b>                   | <b>Fritt</b>              |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------|
|                                    | <i>Medlems-<br/>insatser</i> | <i>Underhålls-<br/>fond</i> | <i>Balanserat<br/>resultat</i> | <i>Årets<br/>resultat</i> |
| <b>Vid årets början</b>            | <b>90 020 000</b>            | <b>217 575</b>              | <b>-3 380 794</b>              | <b>-1 043 208</b>         |
| Disposition enligt föreningsstämma |                              |                             | -1 043 208                     | 1 043 208                 |
| Avsättning till underhållsfond     |                              | 49 000                      | -49 000                        |                           |
| Årets resultat                     |                              |                             |                                | -851 195                  |
| <b>Vid årets slut</b>              | <b>90 020 000</b>            | <b>266 575</b>              | <b>-4 473 002</b>              | <b>-851 195</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |            |
|------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                        | -4 424 002 |
| Årets resultat före fondförändring                         | -851 195   |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -49 000    |
| Summa över/underskott                                      | -5 324 197 |

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-5 324 197**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

fm

My  
15 26

## Resultaträkning

| Belopp i kr                              | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                   |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                    | 2   | 2 358 723                 | 2 289 900                 |
| Övriga rörelseintäkter                   | 3   | 116 078                   | 15 476                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>             |     | 2 474 801                 | 2 305 376                 |
|                                          |     | 2 474 801                 | 2 305 376                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                  |     |                           |                           |
| Reparationer                             | 4   | -163 787                  | -69 091                   |
| Driftskostnader                          | 5   | -1 190 101                | -1 266 657                |
| Övriga kostnader                         | 6   | -140 830                  | -128 315                  |
| Personalkostnader                        | 7   | -78 852                   | -77 367                   |
| Avskrivning av anläggningstillgångar     | 8   | -1 544 215                | -1 544 215                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>            |     | -3 117 785                | -3 085 645                |
| <b>Rörelseresultat</b>                   |     | -642 984                  | -780 269                  |
| <b>Finansiella poster</b>                |     |                           |                           |
| Ränteintäkter                            |     | 108                       | 116                       |
| Räntekostnader                           |     | -208 319                  | -263 055                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>          |     | -208 211                  | -262 939                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | -851 195                  | -1 043 208                |
| <b>Resultat före skatt</b>               |     | -851 195                  | -1 043 208                |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | -851 195                  | -1 043 208                |

fm

my  
vs 36



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |             |             |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 9   | 112 011 296 | 113 555 511 |
|                                              |     | 112 011 296 | 113 555 511 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 112 011 296 | 113 555 511 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |             |             |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |             |             |
| Kundfordringar                               |     | 3 832       | -           |
| Övriga fordringar                            |     | 115 461     | 88 874      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 190 490     | 189 387     |
|                                              |     | 309 783     | 278 261     |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 10  | 938 740     | 824 591     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 248 523   | 1 102 852   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 113 259 819 | 114 658 363 |

fm

ML  
VJ JG

## Balansräkning

| Belopp i kr                                                 | Not   | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                             |       |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                                         |       |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                                  |       |                    |                    |
| Medlemsinsatser                                             |       | 90 020 000         | 90 020 000         |
| Underhållsfond                                              |       | 266 575            | 217 575            |
|                                                             |       | <u>90 286 575</u>  | <u>90 237 575</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                                   |       |                    |                    |
| Balanserat resultat                                         |       | -4 473 002         | -3 380 795         |
| Årets resultat                                              |       | -851 195           | -1 043 208         |
|                                                             |       | <u>-5 324 197</u>  | <u>-4 424 003</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                   |       | <u>84 962 378</u>  | <u>85 813 572</u>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                 |       |                    |                    |
| Fastighetslån                                               | 11,12 | 9 429 750          | 9 079 250          |
|                                                             |       | <u>9 429 750</u>   | <u>9 079 250</u>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                 |       |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 11,12 | 18 332 750         | 19 255 500         |
| Leverantörsskulder                                          |       | 126 432            | 157 611            |
| Övriga skulder                                              |       | 31 312             | -                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 13    | 377 197            | 352 430            |
|                                                             |       | <u>18 867 691</u>  | <u>19 765 541</u>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |       | <u>113 259 819</u> | <u>114 658 363</u> |

OK

PM

53 36

## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>                                                                     | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> | <i>2019-01-01-<br/>2019-12-31</i> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                        |                                   |                                   |
| Rörelseresultat                                                                        | -642 984                          | -780 269                          |
| Avskrivningar                                                                          | 1 544 215                         | 1 544 215                         |
|                                                                                        | <b>901 231</b>                    | <b>763 946</b>                    |
| Erhållen ränta                                                                         | 108                               | 116                               |
| Erlagd ränta                                                                           | -208 319                          | -263 055                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten<br/>före förändringar i rörelsekapital</b> | <b>693 020</b>                    | <b>501 007</b>                    |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>                                                   |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)                                       | -32 801                           | -6 718                            |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)                                          | 26 180                            | -51 057                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                        | <b>686 399</b>                    | <b>443 232</b>                    |
| <i>Investeringsverksamheten</i>                                                        | -                                 | -                                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                        | -                                 | -                                 |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                                                       |                                   |                                   |
| Upptagna lån                                                                           | 18 807 000                        | -                                 |
| Amortering av låneskulder                                                              | -19 379 250                       | -647 500                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                       | <b>-572 250</b>                   | <b>-647 500</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                | <b>114 149</b>                    | <b>-204 268</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                  | <b>824 591</b>                    | <b>1 028 859</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                    | <b>938 740</b>                    | <b>824 591</b>                    |

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Om

PM

VS JG

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

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

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

|                            |        |
|----------------------------|--------|
| Stomme                     | 100 år |
| Yttertak                   | 50 år  |
| Fasad                      | 50 år  |
| Fönster                    | 50 år  |
| Hissar, installationer, el | 40 år  |
| Övrigt                     | 40 år  |

bm

2014  
57 36

## Not 2 Årsavgifter och hyror

|                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 2 254 692                 | 2 188 908                 |
| Hyror p-platser/garage | 104 031                   | 100 992                   |
| <b>Summa</b>           | <b>2 358 723</b>          | <b>2 289 900</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                         | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Överlåtelseavgifter     | 7 058                     | 6 928                     |
| Övriga intäkter         | 7 676                     | 8 548                     |
| Försäkringsersättningar | 101 344                   | -                         |
| <b>Summa</b>            | <b>116 078</b>            | <b>15 476</b>             |

## Not 4 Reparationer

|                                        | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Armaturer, gemensamma utrymmen         | 6 366                     | -                         |
| Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen | 124 619                   | 25 642                    |
| Övrigt, gemensamma utrymmen            | -                         | 10 359                    |
| VA & sanitet, installationer           | 7 040                     | -                         |
| Värme, installationer                  | -                         | 6 546                     |
| Ventilation, installationer            | 4 161                     | -                         |
| Hiss                                   | 21 601                    | 3 575                     |
| P-platser/garage                       | -                         | 22 969                    |
| <b>Summa</b>                           | <b>163 787</b>            | <b>69 091</b>             |

## Not 5 Driftskostnader

|                                    | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsförvaltning              | 108 508                   | 128 515                   |
| Städning                           | 3 000                     | 5 622                     |
| Besiktningsskostnader              | 1 778                     | 886                       |
| Bevakningskostnader                | -                         | 9 452                     |
| Snöröjning                         | 24 127                    | 34 990                    |
| Serviceavtal                       | 25 955                    | 28 573                    |
| Förbrukningsmaterial               | 5 071                     | 6 575                     |
| Övriga utgifter för köpta tjänster | 2 981                     | -                         |
| El                                 | 119 374                   | 146 715                   |
| Uppvärmning                        | 70 189                    | 100 472                   |
| Vatten och avlopp                  | 103 155                   | 86 435                    |
| Avfallshantering                   | 45 616                    | 42 935                    |
| Försäkringar                       | 20 864                    | 20 063                    |
| Hyreskostnader garage              | 211 984                   | 207 828                   |
| Tomträttsavgälder                  | 312 000                   | 312 000                   |
| Kommunikation                      | 135 499                   | 135 596                   |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 190 101</b>          | <b>1 266 657</b>          |

on

My  
V  
Ja

## Not 6 Övriga kostnader

|                          | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Tele och post            | 2 745                     | 2 849                     |
| Förvaltningskostnader    | 111 620                   | 102 393                   |
| Revision                 | 21 392                    | 21 272                    |
| Bankkostnader            | 1 249                     | 1 101                     |
| Övriga externa tjänster  | 3 125                     | -                         |
| Övriga externa kostnader | 700                       | 700                       |
| <b>Summa</b>             | <b>140 830</b>            | <b>128 315</b>            |

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

|                  | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden  | 60 000                    | 60 000                    |
| Utbildning       | -                         | 1 358                     |
| <b>Summa</b>     | <b>60 000</b>             | <b>61 358</b>             |
| Sociala avgifter | 18 852                    | 16 009                    |
| <b>Summa</b>     | <b>78 852</b>             | <b>77 367</b>             |

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

|              | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|--------------|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader    | 1 544 215                 | 1 544 215                 |
| <b>Summa</b> | <b>1 544 215</b>          | <b>1 544 215</b>          |

OK

OK  
15  
36

## Not 9 Byggnader och mark

|                                    | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b> |                    |                    |
| Vid årets början                   |                    |                    |
| -Byggnader                         | 119 475 000        | 119 475 000        |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>119 475 000</b> | <b>119 475 000</b> |
| <br><b>Ingående avskrivningar</b>  |                    |                    |
| Vid årets början                   |                    |                    |
| -Byggnader                         | -5 919 489         | -4 375 274         |
|                                    | -5 919 489         | -4 375 274         |
| Årets avskrivning                  |                    |                    |
| -Årets avskrivning på byggnader    | -1 544 215         | -1 544 215         |
|                                    | -1 544 215         | -1 544 215         |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-7 463 704</b>  | <b>-5 919 489</b>  |
| <br><b>Redovisat värde</b>         | <b>112 011 296</b> | <b>113 555 511</b> |
| <br><b>Taxeringsvärden</b>         |                    |                    |
| Bostäder                           | 85 000 000         | 85 000 000         |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>       | <b>85 000 000</b>  | <b>85 000 000</b>  |
| Varav byggnader                    | 54 000 000         | 54 000 000         |

## Not 10 Kassa och bank

|                                 | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Transaktionskonto Handelsbanken | 938 740        | 824 591        |
| <b>Summa</b>                    | <b>938 740</b> | <b>824 591</b> |

bn

12/12/2020

## Not 11 Förfall fastighetslån

|                                             | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | 18 332 750        | 19 255 500        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | 9 429 750         | 9 079 250         |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | -                 | -                 |
| <b>Summa</b>                                | <b>27 762 500</b> | <b>28 334 750</b> |

## Not 12 Fastighetslån

|               | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 27 762 500        | 28 334 750        |
| <b>Summa</b>  | <b>27 762 500</b> | <b>28 334 750</b> |

| Låneinstitut | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld        | Nya lån           | Årets amort.      | Utg. skuld        |
|--------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank     | 0,87 % | 2021-03-25  | 9 178 250         | -                 | 99 000            | 9 079 250         |
| Swedbank     | 0,82 % | 2020-02-28  | 9 603 000         | -                 | 9 603 000         | -                 |
| Swedbank     | 1,12%  | 2020-03-25  | 9 553 500         | -                 | 9 553 500         | -                 |
| Nordea       | 0,30%  | 2021-03-25* | -                 | 9 228 750         | 74 250            | 9 154 500         |
| Nordea       | 0,55%  | 2022-05-18  | -                 | 9 578 250         | 49 500            | 9 528 750         |
| <b>Summa</b> |        |             | <b>28 334 750</b> | <b>18 807 000</b> | <b>19 379 250</b> | <b>27 762 500</b> |

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

\* Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2020-12-31     | 2019-12-31     |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | 81 992         | 78 852         |
| Upplupna räntekostnader                          | 18 927         | 39 935         |
| Förutbetalda intäkter                            | 158 928        | 133 319        |
| Upplupna revisionsarvoden                        | 21 500         | 21 000         |
| Upplupna driftskostnader                         | 95 850         | 79 324         |
| <b>Summa</b>                                     | <b>377 197</b> | <b>352 430</b> |

87

PM  
V  
Ja



## Not 14 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

|                                                        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                 | 29 700 000        | 29 700 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                        | <b>29 700 000</b> | <b>29 700 000</b> |

## Underskrifter

Göteborg, 2021-03-22



Per-Olof Rydberg



Victor Johnsson



Michal Bedyk



Jenny Gärde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-07  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

04



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålpundet org.nr 769628-8138

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålpundet 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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.

OK

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 Skålpundet för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

*bm*

## 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Kungsbacka 2021- 04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Malmqvist.  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Arsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Arsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

