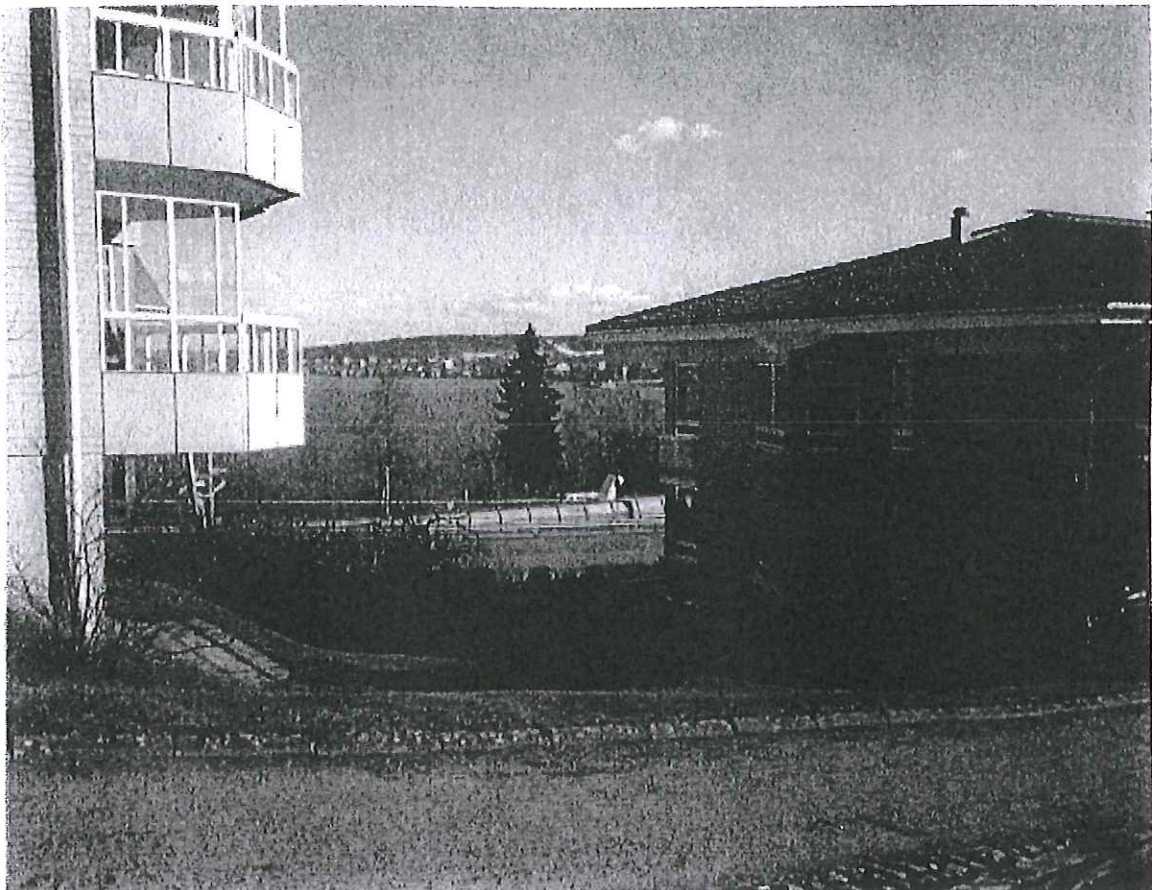


**Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Skutan**

716403-5623

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skutan har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1990-10-03.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Skutan 13 och Skålen övre 13 som båda uppfördes 1991. Fastigheten består av 23 lägenheter upplåtna som bostadsrätt samt 3 hyreslägenheter.

Adresser: Stormgatan 1, Bergbackagatan 1, Bergbackagatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok	yta, m ²
1	7	136
6	4	115
3	4	108
3	3	99
1	3	73
2	2	73
7	2	65

Total bostadsyta är 2169 m².

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har till stor del skötts av styrelsemedlemmarna, trädgårdsförvaltning samt vaktmästeri har på uppdrag av styrelsen handlagts av diverse entreprenörer. Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Hyreslägenheter

3 st 1-rumslägenheter á 16 kvm.

Bilplatseroch garage

I föreningen finns 23 bilplatser samt 12 garage.

Förråd

Lägenhetsförråd finns till samtliga bostadslägenheter.

Fastighetens tekniska status

Fastighetens tekniska status följs kontinuerligt upp genom en upprättad underhållsplan.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 31 medlemmar.

Överlåtelse

23 bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter från den ordinarie föreningsstämman den 25 april 2022.

Carl-Gustaf Ek	Ordförande
Lars Fridell	Ledamot
Lennart Grann	Ledamot
Farrokh Shahidi	Ledamot
Jonas Erlingsson	Ledamot
Birgitta Danielsson	Suppleant
Edouard Rezko	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två av följande ledamöter i förening.
Carl-Gustaf Ek, Lennart Grann, Lars Fridell

Revisor


Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

Valberedning

Karin Finér
Jonatan Stagmo

Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inre fond avslutats och de medel som fanns har återbetalats till medlemmarna. Årsavgifterna har sänkts med motsvarande som ingick i avsättning till inre fond. I posten Trädgårdskötsel ingår en faktura från Tells som avser nertagning av rödbok. 

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -156 482 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna för 2022 uppgår till 475 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

I årsavgifterna ingår el, värme, varmvatten, kabel-TV med 18 kanaler, trappstädning och fond för inre reparationer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 237	1 278	1 276	1 273
Resultat efter finansiella poster	-231	-156	-258	-183
Soliditet (%)	50,24	49,72	50,14	50,91
Årsavgiftsnivå bostäder (kr/m2)	475	494	496	496
Lån (kr/m2)	4 610	4 610	4 623	4 623
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	0,90	1,00	0,80
Driftskostnad (kr/m2)	333	298	309	285

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 495 002	1 209 164	5 080 812	-156 482	10 628 496
Disposition av föregående års resultat:		95 200	-251 682	156 482	0
Ianspråktagande yttre fond		-33 500	33 500		0
Årets resultat				-231 327	-231 327
Belopp vid årets utgång	4 495 002	1 270 864	4 862 630	-231 327	10 397 169

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med två prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 862 629
årets förlust	-231 326
	4 631 303

disponeras så att	
Avsättning fond för yttre underhåll	96 600
i ny räkning överföres	4 534 703
	4 631 303

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	1 237 423	1 277 623
Övriga intäkter		13 439	2 142
Summa rörelseintäkter		1 250 862	1 279 765
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-874 829	-882 283
Administrationskostnader	4	-85 573	-84 618
Löner och ersättningar	5	-103 820	-117 392
Avskrivningar av byggnader		-263 408	-263 408
Summa rörelsekostnader		-1 327 630	-1 347 701
Rörelseresultat		-76 768	-67 936
Finansiella poster			
Räntekostnader		-154 559	-88 546
Summa finansiella poster		-154 559	-88 546
Resultat efter finansiella poster		-231 327	-156 482
Resultat före skatt		-231 327	-156 482
Årets resultat		-231 327	-156 482

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 294 832	20 558 240
Summa materiella anläggningstillgångar		20 294 832	20 558 240
Summa anläggningstillgångar		20 294 832	20 558 240
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 408	35 998
Summa kortfristiga fordringar		37 425	36 012
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		361 577	783 588
Summa kassa och bank		361 577	783 588
Summa omsättningstillgångar		399 002	819 600
SUMMA TILLGÅNGAR		20 693 834	21 377 840

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 495 002	4 495 002
Fond för yttre underhåll		1 270 864	1 209 164
Summa bundet eget kapital		5 765 866	5 704 166
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 862 629	5 080 812
Årets resultat		-231 326	-156 482
Summa fritt eget kapital		4 631 303	4 924 330
Summa eget kapital		10 397 169	10 628 496
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Fond inre reparation	9	0	415 537
Leverantörsskulder		41 099	102 547
Skatteskulder		85 368	75 088
Övriga skulder		2 259	1 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 939	154 596
Summa kortfristiga skulder		296 665	749 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	20 693 834	21 377 840

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgifter bostäder, kr/m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/m ²	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total yta
	I driftskostnader ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring kabel-TV, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 030 823	1 072 076
Hysesintäkter lägenheter	119 700	118 900
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	85 100	85 047
Hysesintäkter parkeringsplatser, extern	1 800	1 600
	1 237 423	1 277 623

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftkostnader		
El	302 467	332 429
Vatten	72 257	71 854
Renhållning	41 784	37 231
Försäkring	27 239	21 238
Kabel-TV	20 798	20 214
Internet	0	706
Förbrukningsmaterial	1 636	9 776
Bevakningskostnader	8 197	5 916
Trädgårdsskötsel	115 937	37 149
Fastighetsskötsel Gräsyteskötsel	85 595	84 896
Städning	25 076	23 848
Snöröjning	14 957	15 960
Fastighetsskötsel Utr.	5 159	0
Övriga fastighetskostnader	1 754	0
Summa driftkostnader	722 856	661 217
Reparation och underhåll		
Löpande underhåll	74 116	110 127
Summa reparation och underhåll	74 116	110 127
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	47 434	37 934
	47 434	37 934
Avsättning till inre reparationsfond	30 423	73 005
	30 423	73 005
Summa fastighetskostnader	874 829	882 283

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	57 455	52 932
Revision	9 125	8 625
Övriga förvaltningskostnader	18 993	23 062
	85 573	84 619

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	60 418	57 544
Arvoden till valberedning	1 830	1 740
Löner eget arbete	31 800	46 949
Arbetsgivaravgifter	9 772	11 159
Summa	103 820	117 392

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 480 000	28 480 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 480 000	28 480 000
Ingående avskrivningar	-7 921 760	-7 658 352
Årets avskrivningar	-263 408	-263 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 185 168	-7 921 760
Utgående redovisat värde	20 294 832	20 558 240
Taxeringsvärden byggnader	30 311 000	24 000 000
Taxeringsvärden mark	13 283 000	13 800 000
	43 594 000	37 800 000

Not 7 Beviljad checkkredit

Beviljad checkkredit uppgår till 500 000 kr.

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättningsdag	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,43	2024-12-28	10 000 000	10 000 000
			10 000 000	10 000 000

Not 9 Fond inre reparationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående behållning	415 537	421 962
Årets uttag	-445 960	-79 430
Årets avsättning	30 423	73 005
	0	415 537

Not 10 Ställda säkerheter

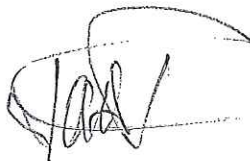
	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheterna Skutan 13 och Skålen övre 13	24 578 000	24 578 000
	24 578 000	24 578 000

Underskrifter

Jönköping



Carl-Gustaf Ek
Ordförande



Lars Fridell



Lennart Grann

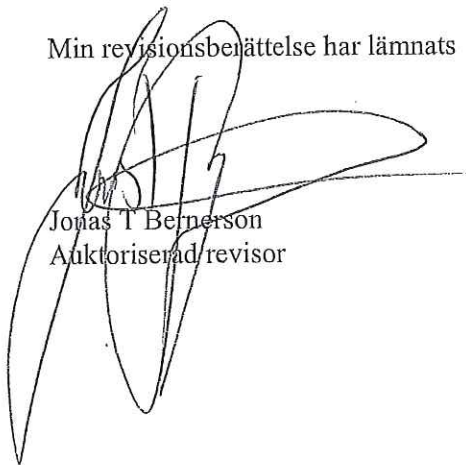


Farrokh Shahidi



Jonas Erlingsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023.



Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skutan
Org.nr. 716403-5623

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skutan för år 2022.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skutan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den 4 april 2023

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor