

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Schougen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-08-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Cecilia Welander	Ordförande
Emmy Ahlqvist	Ledamot
Daniel Håkansson	Ledamot
Per Långby	Ledamot
Lilian Niby	Ledamot
Johan Birgersson	Suppleant
Heléne Sebrén	Suppleant
Bartosz Traczykowski	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Emmy Ahlqvist, Daniel Håkansson och Heléne Sebrén.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulrika Backenskiöld	Ordinarie Extern	Baker Tilly Malmö
Susanne Ljungqvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Susanne Ljungqvist Sammanställande
Agnes Löfgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dragonen 1	2001-11-30	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

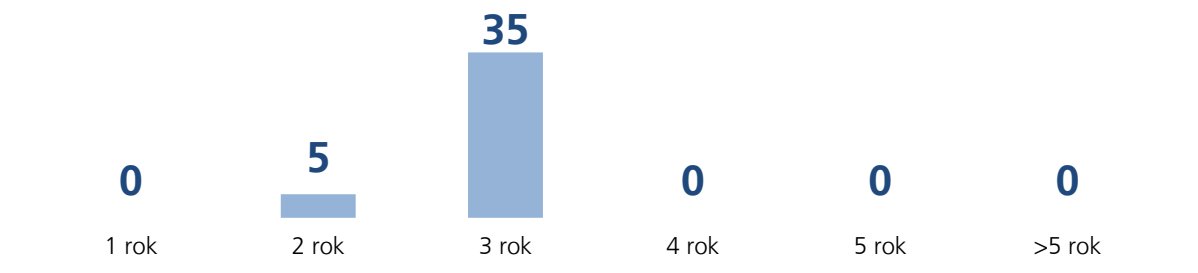
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 518 m², varav 3 147 m² utgör boyta och 371 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
541 KattCorp	105 m ²	2025-08-31
542 Peter Schamaun	38 m ²	2024-03-31
543 Johan Birgersson	53 m ²	2023-10-31
544 Nordiska Medier	73 m ²	2023-11-30
545 Mathilda Carlsson	30 m ²	2023-08-31
546 Möteslokal	40 m ²	Ej uthyrning
548 Claes Dorthé	32 m ²	2023-09-30
547 Trädg.lokal	30 m ²	Ej uthyrning
549 Gamla styrelserummet	15 m ²	Ej uthyrning

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
546 Möteslokal	Lokalen används för styrelsens och föreningens möten. Lokalen kan även disponeras av medlemmarna.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering hyreslokal till möteslokal	2022
Relining	2022
Utvärd. radiatorer värmesystem	2021 - 2022

Planerat underhåll	År
OVK	2023
Renovering fd. styrelserum till hyreslokal	2023
Översyn ytterdörrar	2023
Ytbehandling fasad	2025
Tvättstuga	2025
Fönstermålning och balkongräcken	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Bredband kan fås via Telenor
Teknisk förvaltning	Hjertmers fastighetsservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Hiss	Hisselektra
Värme	Eon
Trappstädning	Rent Av i Skåne
Renhållning/Skottning trottoar	Svedala Utemiljö
Klottersanering	Saneringscompaniet
Sophämtning	Ragn-Sells och VA Syd

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, men omvärldsfaktorer har försvårat bedömningen av kostnadsutvecklingen, framför allt vad gäller energi/värme och räntor. Viss energikompensation till bostadsrättsföreningar kommer att erhållas från energibolagen efter regeringens kommande beslut.

Genom en avgiftshöjning från och med 2023 (den första på över 10 år) försöker föreningen i god tid ta höjd för det osäkra läget.

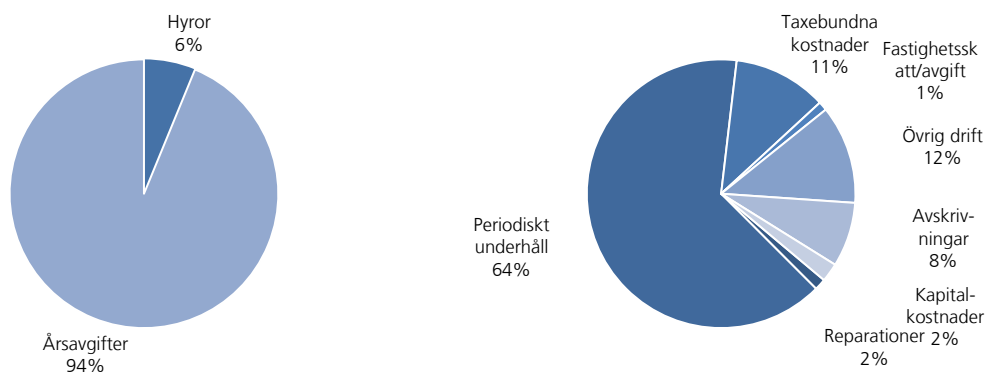
Genom gjorda investeringar synes investeringsbehovet de närmaste åren ligga lägre än tidigare.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 866 136	1 568 730
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 423 113	2 553 211
Finansiella intäkter	5 578	322
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 324
Ökning av långfristiga skulder	4 324 900	0
Ökning av kortfristiga skulder	271 664	24 233
	7 025 255	2 579 091
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 041 202	1 999 628
Finansiella kostnader	175 131	139 457
Ökning av kortfristiga fordringar	58 498	0
Minskning av långfristiga skulder	0	142 600
	7 274 831	2 281 685
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 616 560	1 866 136
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-249 576	297 406

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen genomfört relining av avloppsstammarna. Föreningen har också inrättat en möteslokal som kan användas av medlemmarna samt för årsstämma och för styrelsens möten. Styrelsen har genomfört en syn av föreningens byggnad, inklusive fuktmätning i källarlokalerna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	771	771	771
Hyror/m ² hyresrättsyta	224	433	402	371
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 413	5 375	5 424	5 799
Elkostnad/m ² totalyta	43	25	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	149	148	121	190
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	36	36	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	40	56	81
Soliditet (%)	38	52	53	51
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5 397	-225	110	-89
Nettoomsättning (tkr)	2 431	2 524	2 503	2 489

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 147 m² bostäder och 371 m² lokaler.

För 2020 och tidigare har nyckeltalen beräknats på ytuppgifterna 2 950 kvadratmeter bostäder 577 kvadratmeter lokaler

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	15 963 600	0	0	15 963 600
Upplåtelseavgifter	7 612 700	0	0	7 612 700
Fond för yttre underhåll	586 914	178 479	-75 898	484 333
S:a bundet eget kapital	24 163 214	178 479	-75 898	24 060 633
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 239 793	-178 479	-149 240	-5 912 074
Årets resultat	-5 397 438	-5 397 438	225 138	-225 138
S:a fritt eget kapital	-11 637 231	-5 575 917	75 898	-6 137 212
S:a eget kapital	12 525 983	-5 397 438	0	17 923 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-5 397 438
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 061 314
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-178 479
summa balanserat resultat	-11 637 231

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

586 914
-11 050 317

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 209	2 524 410
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-8 096	28 801
Summa rörelseintäkter		2 423 113	2 553 211
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 537 025	-1 656 777
Övriga externa kostnader	Not 5	-402 144	-249 804
Personalkostnader	Not 6	-102 033	-93 047
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-609 795	-639 587
Summa rörelsekostnader		-7 650 997	-2 639 215
RÖRELSERESULTAT		-5 227 885	-86 004
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 578	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 131	-139 457
Summa finansiella poster		-169 553	-139 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 397 438	-225 138
ÅRETS RESULTAT		-5 397 438	-225 138

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	31 650 778	32 260 573
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 650 778	32 260 573
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 650 778	32 260 573
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		30 911	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 261 257	1 511 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	29 585	0
Summa kortfristiga fordringar		1 321 753	1 511 238
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		407 196	408 789
Summa kassa och bank		407 196	408 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 728 949	1 920 027
SUMMA TILLGÅNGAR		33 379 727	34 180 601

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 576 300	23 576 300
Fond för yttre underhåll	Not 13	586 914	484 333
Summa bundet eget kapital		24 163 214	24 060 633
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 239 793	-5 912 074
Årets resultat		-5 397 438	-225 138
Summa fritt eget kapital		-11 637 231	-6 137 212
SUMMA EGET KAPITAL		12 525 983	17 923 421
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 311 500	15 714 600
Summa långfristiga skulder		13 311 500	15 714 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	6 870 600	142 600
Leverantörsskulder		340 023	162 602
Skatteskulder		0	2 540
Övriga skulder		45 940	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	285 681	234 838
Summa kortfristiga skulder		7 542 244	542 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 379 727	34 180 601

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Hissanläggning	20-30 år	20-30 år
Port/säkerhetsdörr	20-30 år	20-30 år
Porttelefon	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Maskiner	Fullt avskrivet	10 år
Soprum	50 år	50 år
Elanläggning	30 år	30 år
Fönster	50 år	50 år
Balkonger	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 274 422	2 274 422
Hyror lokaler momspliktiga	83 436	114 536
Hyror lokaler	67 110	135 486
Hysesrabatt	-3 160	0
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	-18	-33
	2 431 209	2 524 410

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	-8 096	28 801
		-8 096	28 801

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	63 189	57 522
	Fastighetsskötsel beställning	10 308	3 102
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	3 142
	Snöröjning/sandning	7 829	10 243
	Städning entreprenad	93 695	92 592
	Hissbesiktning	6 551	6 354
	Myndighetstillsyn	640	0
	Gemensamma utrymmen	8 475	37 832
	Soppantering	0	1 002
	Gård	3 203	4 451
	Serviceavtal	33 808	62 591
	Förbrukningsmateriel	474	1 833
		228 171	280 664
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	5 075
	Tvättstuga	16 423	2 033
	Lås	18 136	2 337
	VVS	12 524	5 992
	Värmeanläggning/undercentral	6 375	5 625
	Elinstallationer	8 489	7 088
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	21 159	8 868
	Bredband	11 237	0
	Hiss	10 315	24 761
	Fasad	3 953	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 375
	Vattenskada	0	53 479
		108 612	118 633
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	399 250	0
	Tvättstuga	0	75 898
	Källare	207 750	0
	VVS	113 600	0
	Stambyte	4 315 657	0
	Hiss	-41	0
		5 036 216	75 898
	Taxebundna kostnader		
	El	151 622	87 195
	Värme	523 902	522 423
	Vatten	125 151	126 532
	Sophämtning/renhållning	78 159	69 976
	Grovsopor	3 067	4 684
		881 900	810 810
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 802	53 794
	Kabel-TV	28 949	47 983
	Bredband	105 685	176 695
		196 436	278 472
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 690	92 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 537 025	1 656 777

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	725	0
	Tele- och datakommunikation	6 783	8 153
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	68 599	36 875
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	710	0
	Fritids- och trivselkostnader	124	0
	Förvaltningsarvode	104 859	102 808
	Administration	27 153	3 910
	Korttidsinventarier	25 323	0
	Konsultarvode	161 269	92 058
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		402 144	249 804

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 000	75 000
	Sociala kostnader	20 033	18 047
		102 033	93 047

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	93 026	93 026
	Förbättringar	516 769	520 089
	Maskiner	0	26 471
		609 795	639 587

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 486 832	40 486 832
	Utgående anskaffningsvärde	40 486 832	40 486 832
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 226 259	-7 613 143
	Årets avskrivningar enligt plan	-609 795	-613 116
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 836 054	-8 226 259
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 650 778	32 260 573
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 842 794	7 842 794
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 158 000	30 792 000
	Taxeringsvärde mark	26 335 000	29 602 000
		59 493 000	60 394 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	2 493 000	3 394 000
		59 493 000	60 394 000
Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	274 302	274 302
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	274 302	274 302
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-274 302	-247 831
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-26 471
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-274 302	-274 302
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	32 110	32 110
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	32 110	32 110
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-32 110	-32 110
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 110	-32 110
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	45 733	53 891
	Skattefordran	6 160	0
	Klientmedel hos SBC	627 088	761 207
	Räntekonto hos SBC	582 276	696 140
		1 261 257	1 511 238

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Nordea låneavi	29 585	0
		29 585	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	484 333	362 364
	Reservering enligt stadgar	178 479	181 182
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-75 898	-59 213
	Vid årets slut	586 914	484 333

**Not
14**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
Nordea	0,900 %	8 500 000	8 500 000	2025-06-18
Nordea	0,950 %	2 216 600	2 359 200	2025-04-16
Nordea	0,800 %	4 998 000	4 998 000	2023-09-20
Nordea	1,100 %	2 887 500	0	2025-01-21
Nordea	3,180 %	1 580 000	0	2023-06-22
Summa skulder till kreditinstitut		20 182 100	15 857 200	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 870 600	-142 600	
		13 311 500	15 714 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 319 100 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 660 000	20 660 000

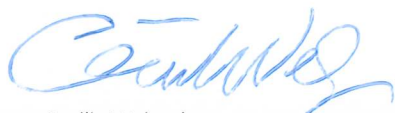
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	34 023	16 926
	Avgifter och hyror	235 674	217 912
	Konsultarvode	15 984	0
		285 681	234 838

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen håller på att ta in anbud avseende en renovering av gamla styrelselokalen så att denna kan erbjudas för uthyrning.

Styrelsens underskrifter

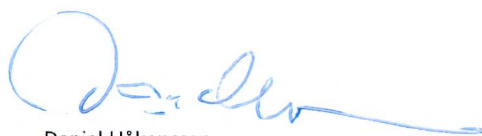
Malmö den ¹⁸ / 4 2023



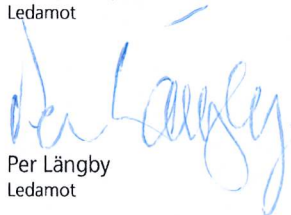
Cecilia Welander
Ordförande



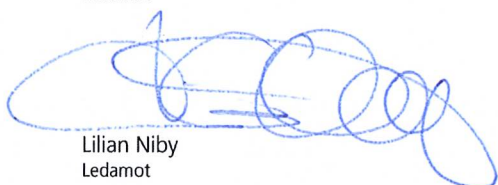
Emmy Ahlqvist
Ledamot



Daniel Håkansson
Ledamot



Per Långby
Ledamot



Lilian Niby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor

Susanne Ljungqvist
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schougen
Org.nr. 716405-6280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schougen för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Schougen för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den

Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor

Susanne Ljungqvist
Förtroendevald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 433 000	2 274 422	2 274 000
Hyror lokaler momspliktiga	75 000	83 436	147 000
Hyror lokaler	85 000	67 110	105 000
Hyesrabatt	0	-3 160	0
Överlåtelse/pantsättning	0	9 419	0
Öresutjämning	0	-18	0
Övriga intäkter	0	-8 096	0
	2 593 000	2 423 113	2 526 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-64 000	-63 189	-64 000
Fastighetsskötsel beställning	-4 000	-10 308	-9 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-4 000	0	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-12 000	-7 829	-12 000
Städning entreprenad	-102 000	-93 695	-102 000
Hissbesiktning	-7 000	-6 551	-7 000
Myndighetstillsyn	0	-640	0
Gemensamma utrymmen	-42 000	-8 475	-3 000
Sophantering	-2 000	0	-4 000
Gård	-5 000	-3 203	-10 000
Serviceavtal	-69 000	-33 808	-16 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-474	-4 000
	-315 000	-228 171	-232 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-60 000	0	-60 000
Tvättstuga	0	-16 423	0
Lås	0	-18 136	0
VVS	0	-12 524	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 375	0
Elinstallationer	0	-8 489	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-21 159	0
Bredband	0	-11 237	0
Hiss	0	-10 315	0
Fasad	0	-3 953	0
	-60 000	-108 612	-60 000
Periodiskt underhåll			
Lokaler	0	-399 250	0
Källare	0	-207 750	0
VVS	0	-113 600	0
Stambyte	0	-4 315 657	0
Hiss	0	41	0
	0	-5 036 216	0
Taxebundna kostnader			
El	-134 000	-151 622	-81 000
Värme	-683 000	-523 902	-547 000
Vatten	-140 000	-125 151	-127 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-78 159	-73 000
Grovsopor	-6 000	-3 067	-4 000
	-1 041 000	-881 900	-832 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-64 000	-61 802	-54 000
Kabel-TV	-53 000	-28 949	-52 000
Bredband	-120 000	-105 685	0
	-237 000	-196 436	-106 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-85 690	-90 000
	-98 000	-85 690	-90 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-725	0
Tele- och datakommunikation	-9 000	-6 783	-6 000
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-41 000	-68 599	-36 000
Föreningskostnader	0	-450	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-710	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-124	-6 000
Förvaltningsarvode	-114 000	-104 859	-106 000
Administration	-4 000	-27 153	-6 000
Korttidsinventarier	0	-25 323	0
Konsultarvode	0	-161 269	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 090	-6 000
	-174 000	-402 144	-197 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-73 000	-78 000	-73 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-4 000	0
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-20 033	-18 000
	-91 000	-102 033	-91 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-94 000	-93 026	-94 000
Förbättringar	-517 000	-516 769	-691 000
Maskiner	0	0	-27 000
	-611 000	-609 795	-812 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 627 000	-7 650 997	-2 420 000
RÖRELSERESULTAT	-34 000	-5 227 885	106 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	5 419	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	101	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	58	0
Låneräntor	-250 000	-175 067	-200 000
Övriga räntekostnader	0	-64	0
	-250 000	-169 553	-200 000
RESULTAT	-284 000	-5 397 438	-94 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se