



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Skanstorget i Göteborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skanstorget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 769606-0578 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Annedal 23:25	2000-08-28	1929
Annedal 23:26	2000-08-28	1929
Annedal 23:27	2000-08-28	1929
Annedal 23:28	2000-08-28	1929

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lokaler (hyresrätt)	878
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 504
2	lägenheter (hyresrätt)	145
Totalt 80 objekt		5 527

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 34 st 2 rok, 22 st 3 rok, 2 st 4 rok.



Föreningens lokaler är fördelade som följer:

Lokalnr	Typ	Yta m2	Löptid avtal	Hyresgäst
1161	Lager/förråd	27	Löpande, 3 mån upps.	Skistore
1180	Lager	15	Löpande, 3 mån upps.	Burgersson
1121	Butik	244	2024-04-15	Advanced Clinic Sverige AB
1144	Lager	110	2025-07-31	Pelagio Development AB
1123	Förråd	31	2024-12-31	Skräddare Samuel
1178	Restaurang	53	2027-04-30	Benne Pasta
1179	Kontor	89	2024-01-31	BeTe Konsulttjänster AB
1177	Restaurang	55	2024-09-30	Meat the Greek
1119	Butik	37	2024-12-31	Frisör Khaleel Ghonaim
1158	Restaurang	141	2028-01-14	Burgersson
1181	Lager	45	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå
1182	Lager	20	Löpande, 3 mån upps.	TeleHå

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader förutom fyra lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. Under 2018 sades kontraktet med Tele-Hå avseende lagerlokal 1144, upp. Under andra kvartalet flyttade den nya hyresgästen Advanced Clinic Sverige AB in i lokalsummer 1121, under första månaderna anpassade hyresgästen lokalen till sin hudvårdsverksamhet och under sommaren var anpassningarna färdiga.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Haga GA:8	G:A	716409-3911	0,68 / 100	Ledningar och ventilrum
Göteborg Annedal GA:1	G:A	716409-3911	3,15 / 100	Sopsuganläggning, Transformatorstation, Spillvattenledning, Ventilationsanläggning med från- och tilluftsaggregat, Tryckluftskompressor, Fläktar, Styrssystem mm inom och i anslutning till mottagningsstationen, Styrssystem till ventiler samt samtliga ventiler inom ledningssystemet

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Anna-Pia Eklöv	Ledamot	2016-06-20
Anders Johan Gunne	Ledamot	2023-06-16
Nicklas Rehnby	Ledamot	2023-11-09
Jonas Rutberg	Ledamot	2022-10-03
Jakob Odin	Ordförande	2022-03-17
Sabahudin Sulejmanovic	Suppleant	2023-11-09
Konrad Kowalik	Suppleant	2023-06-16

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jakob Odin, Nicklas Rehnby, Anna-Pia Eklöv, Jonas Rutberg, Anders Gunne, Konrad Kowalik och Sudo Sulejmanovic.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision, med Magnus Emilsson, BoRevision, som revisorssuppleant.

Valberedning har varit: Hans Simon Lundin (sammankallande), Saloua Dhakouani samt Sofia Blidberg, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Två extra föreningsstämmor hölls under året:

2023-01-18

Antal medlemmar: 44, varav 3 fullmakter.

Ärende: Beslut om att påbörja förstudie angående vindskonvertering

2023-11-07.

Antal medlemmar: 38, varav 5 fullmakter

Ärende: Beslut om nya styrelsemedlemmar och suppleanter samt beslut avseende försäljning av råvinder i 3A, 5A och 6A.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +15%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-30.

Under 2023 godkändes OVK-besiktningen. I det andra kvartalet välkomnade vi Advance Clinic Sverige AB till lokal 1121, där de erbjuder avancerad hudvård.

Tack vare indexuppräknings beräknas lokalintäkterna öka med cirka 6,5% under 2024.

Styrelsen har under året än en gång höjt hyresnivåerna för våra kvarvarande hyresrätter. Vi ser den ökande statusen i området som en möjlighet att fortsätta höja våra hyresintäkter på lång sikt.

Föreningen har under året genomfört flera underhållsprojekt, inklusive bekämpning av hussvamp i byggnad 5A och skadedjursbekämpning. Inför räkenskapsåret 2024 har bostadsrättsavgifterna justerats upp med 10% för att hantera ökade kostnader, såsom ränteökningar och elkostnader. Genomsnittliga avgifter är nu 857 kr/m². Hyresrättsavgifterna har också höjts, med 15%, inför det kommande räkenskapsåret.

Året 2023 markerade avslutningen av hussvampsarbetet, vilket visade sig vara ett kostsamt projekt. Det berodde på att hussvampen hade spridit sig till de två översta lägenheterna i byggnad 5A. För att åtgärda situationen följde vi rekommendationer från en extern projektledare och Anticimex. Dessa åtgärder inkluderade rivning av tak och väggar i de drabbade lägenheterna, följt av återställningsarbete. I samband med detta genomfördes även ett utbyte av bjälklagen på vinden i 5A, och golvet rättades till. Samtliga förråd på vinden har temporärt magasinats.

Mot slutet av 2023 kunde de boende som tidigare evakuerats på grund av hussvampen återvända till sina lägenheter. Som en förebyggande åtgärd inspekterade den externa projektledaren och Anticimex även vindarna i de övriga byggnaderna för att säkerställa att taken var intakta och fria från hussvamp. Resultatet av denna inspektion bekräftade att taken var i gott skick och att det inte fanns några tecken på hussvamp.

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB ekonomisk förvaltning
Värme	Göteborg Energi
EI	Din EI
TV	Telenor
Bredband	Ownit
Återvinning	Stena Recycling
Fastighetsskötsel	Optimal Service Sverige AB
Städning	Optimal Service Sverige AB
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB
Sopsug	Envac

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Under de senaste åren har följande åtgärder utförts:

Årtal	Ändamål
2023	Bekämpningsinsats mot skadedjur 3B
2023	Översyn fasad 5A
2023	Översyn balkonger 4B
2022	Tak-, fönster och balkongmålning
2022	Reparationer till följd av hussvamp
2022	Grundförstärkning
2021	Relining ventilation
2021	Målningsarbeten
2021	Konvertering av lokal
2021	Anpassning av lokal
2020	OVK-besiktning
2019	Byte av maskinpark i tvättstuga
2019	Fasadrenovering - nedre fasad 5-6
2019	Skadedjurssanering - råttor
2019	Byggnation soprum
2018	Installation fläkt
2018	Skadedjurssanering - råttor
2018	Konvertering av lagerlokal till restaurang
2018	Installation av wallpads
2017	Konvertering av lagerlokal till kontorsyta
2017	Renovering trapphus
2016	Installation av automatiska portöppnare
2016	Renovering hissar
2016	Byte fönster i trapphus
2016	Renovering hissar
2016	Lagning av puts
2016	Fönsterrenovering

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Fasadarbeten
- Elarbeten i källaren

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 589 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Köpeskillingen var i genomsnitt
70 385 kr (jmf 2022: 76 647) kr per m2.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 10 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 100.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	108	184	229	203	239
Skuldsättning, kr/kvm	5 389	4 270	3 861	3 904	3 948
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 613	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	199	197	193	159	161
Årsavgifter, kr/kvm	719	611	611	611	643
Årsavgifter/totala intäkter, %	58	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 010	881	778	821	813
Nettoomsättning, tkr	5 221	4 556	4 248	4 201	4 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 935	-3 717	-413	85	-122
Soliditet, %	55	61	68	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

* Sparandet för 2023 är justerat för engångskostnaderna för hussvampen.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Kommentar negativt resultat:

Varför har negativt resultat uppstått?

Det negativa resultatet under 2023 förklaras till stor del av det kostsamma hussvampsprojektet som har kostat föreningen cirka 7 MSEK. Det bidrog till att föreningens skuldsättning ökade, samt ökade räntekostnader på grund av de höjda marknadsräntorna. Totalt så steg skuldsättningen från 23.6 MSEK 2022-12-31 till cirka 29.7 MSEK 2023-12-31.

Vilken strategi har föreningen för att vända det negativa resultatet?

Styrelsen har agerat för att stärka ekonomin genom att höja bostadsrättsavgifterna med 10% och hyrorna för våra hyresrätter med 15%. Tack vare indexuppräkning har lokalhyrorna ökat med 6.5%. Föreningen har också röstat igenom ett förslag om att konvertera 600m2 av råvindarna till bostadsrätter, vilket förväntas bidra positivt till föreningens kassa på sikt. Datum och pris är ännu inte bestämt.

Hur ser föreningens sparande och kassaflöde ut?

I början av 2024 är kassaflödet ok och kassan påfylld, eftersom föreningen har tagit ytterligare ett lån på 1,5 MSEK. Men med intäkterna från hyror, avgifter och lokaler, och med ett fortsatt begränsat sparande, uppvisar föreningen ett positivt kassaflöde så länge inga oförutsedda kostnader uppstår.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	40 126 293	0	0	40 126 293
Kapitaltillskott/extra insats, kr	4 662 506	0	0	4 662 506
Upplåtelseavgifter, kr	9 105 448	0	0	9 105 448
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 081 761	0	100 849	1 182 610
S:a bundet eget kapital, kr	54 976 008	0	100 849	55 076 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 838 339	-3 717 419	-100 849	-9 656 608
Årets resultat, kr	-3 717 419	3 717 419	-6 934 670	-6 934 670
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 555 758	0	-7 035 519	-16 591 278
S:a eget kapital, kr	45 420 250	0	-6 934 670	38 485 579

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 150 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 555 758
Årets resultat, kr	-6 934 670
Reservation till underhållsfond, kr	-144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 150
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-16 591 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-16 591 278

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 220 653	4 556 154
Övriga rörelseintäkter	Not 2	359 353	312 169
Summa rörelseintäkter		5 580 006	4 868 322
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 673 538	-3 930 512
Underhållskostnader	Not 4	-43 150	-1 191 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 095	-218 344
Personalkostnader	Not 6	-390 580	-373 228
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 465 020	-1 414 224
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 300 000
Summa rörelsekostnader		-11 818 383	-8 427 438
Rörelseresultat		-6 238 377	-3 559 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 916	609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-740 194	-158 913
Vinst vid försäljning av värdepapper	Not 11	52 879	0
Summa finansiella poster		-685 399	-158 304
Resultat efter finansiella poster		-6 923 777	-3 717 419
Skatt på årets resultat	Not 12	-10 893	0
Årets resultat		-6 934 670	-3 717 419

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 14 69 508 210

69 816 314

Inventarier

Not 15 33 866

49 561

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 16 0

1 141 221

69 542 075

71 007 095

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 17 0

1 061 888

0

1 061 888

Summa anläggningstillgångar

69 542 075**72 068 983****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 18 6 834

80

Övriga fordringar

Not 19 771 444

2 063 571

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 20 191 331

335 000

969 608

2 398 651

Kassa och bank

2 854

262

Summa omsättningstillgångar

972 462**2 398 913****Summa tillgångar****70 514 537****74 467 895**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	53 894 247	53 894 247
Underhållsfond	1 182 610	1 081 761
	<u>55 076 857</u>	<u>54 976 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-9 656 608	-5 838 339
Årets resultat	-6 934 670	-3 717 419
	<u>-16 591 278</u>	<u>-9 555 758</u>
Summa eget kapital	38 485 579	45 420 250
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 21 17 076 250	12 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12 710 000	11 600 000
Leverantörsskulder	229 138	970 938
Skatteskulder	21 625	4 472
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 871 225	2 133 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 <u>1 120 719</u>	<u>2 338 771</u>
	<u>14 952 708</u>	<u>17 047 646</u>
Summa skulder	32 028 958	29 047 646
Summa Eget kapital och skulder	70 514 537	74 467 895

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-6 923 777	-3 717 419
Avskrivningar	1 465 020	1 414 224
Årets skatt	-10 893	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-5 469 650	-2 303 195
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	198 519	167 514
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 204 938	3 846 478
Kassaflöde från löpande verksamhet	-8 476 069	1 710 797
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 830 477
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	1 061 888	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	1 061 888	-4 830 477
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	6 186 250	2 260 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	6 186 250	2 260 000
Årets kassaflöde	-1 227 932	-859 680
Likvida medel vid årets början	1 966 431	2 826 110
Likvida medel vid årets slut	738 499	1 966 431

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	1,92%
Avskrivningstid på ombyggnader:	2-5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 162 300	2 749 728
Hyror	1 960 156	1 708 930
Ovriga intäkter	98 197	97 496
	5 220 653	4 556 154
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	359 353	312 169
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	356 984	239 986
Reparationer	7 036 067	1 149 117
El	295 235	219 878
Uppvärmning	574 651	663 084
Vatten	229 581	205 361
Sophämtning	304 743	315 127
Ovriga avgifter	233 417	201 908
Förvaltningsarvoden	149 885	119 294
Övriga driftskostnader	492 976	816 758
	9 673 538	3 930 512
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	635 477
VVS	9 400	77 581
El och tele	33 750	118 322
Byggnad utvändigt	0	359 750
	43 150	1 191 130
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	229 852	204 672
Medlemsavgifter	0	144
Övriga externa kostnader	16 243	13 528
	246 095	218 344
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	297 200	284 000
Sociala kostnader	93 380	89 228
	390 580	373 228

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 449 325	1 403 677
Inventarier	15 695	10 547
	1 465 020	1 414 224
Not 8 Övriga rörelsekostnader		
Utdömt skadestånd	0	1 300 000
	0	1 300 000
Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	1 916	609
	1 916	609
Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	657 943	157 433
Övriga finansiella kostnader	82 251	1 480
	740 194	158 913
Not 11 Vinst vid försäljning av värdepapper		
Vinst vid försäljning av värdepapper	52 879	0
	52 879	0
Försäljning Espiria SICAV 2023-01-27 Försäljningskurs 137,03 kr - antal sålda 8135,2047		
Not 12 Skatt på årets resultat		
Vinstskatt vid försäljning av värdepapper	10 893	0
Not 13 Årets resultat		
Redovisat resultat	-6 934 670	-3 717 419
Avsättning till underhållsfond	-144 000	-738 000
Disposition ur underhållsfond	43 150	1 191 130
Resultat efter underhållspåverkan	-7 035 520	-3 264 289

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	69 373 324	64 206 047
Årets investeringar	1 141 221	5 167 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 514 545	69 373 324
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 493 485	-15 089 808
Årets avskrivningar	-1 449 325	-1 403 677
Utgående avskrivningar	-17 942 810	-16 493 485
Bokfört värde byggnader	52 571 735	52 879 839
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475
Bokfört värde byggnader och mark	69 508 210	69 816 314
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28		
Byggnad - bostäder	57 400 000	57 400 000
Byggnad - lokaler	8 187 000	8 187 000
	65 587 000	65 587 000
Mark - bostäder	91 400 000	91 400 000
Mark - lokaler	3 993 000	3 993 000
	95 393 000	95 393 000
Taxeringsvärde totalt	160 980 000	160 980 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	38 001 000	28 600 000
Varav frigjorda	5 400 000	5 400 000
Not 15 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	183 327	183 327
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 327	183 327
Ingående avskrivningar	-133 766	-123 219
Årets avskrivningar	-15 695	-10 547
Utgående avskrivningar	-149 461	-133 766
Bokfört värde	33 866	49 561
Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ventilationsarbete	1 141 221	1 141 221
Aktivering ventilationsarbete - se not 14	-1 141 221	0
	0	1 141 221
Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Hjerta, Espiria SICAV	1 061 888	1 061 888
Försäljning Espiria SIVAB	-1 061 888	0
	0	1 061 888

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 18 Kundfordringar						
	Hyses och avgiftsfordringar	80	80			
	Övriga kundfordringar	6 754	0			
		6 834	80			
Not 19 Övriga fordringar						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	735 645	1 966 169			
	Skattekonto	35 799	97 402			
		771 444	2 063 571			
Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	191 331	183 119			
	Upplupna intäkter	0	151 881			
		191 331	335 000			
Not 21 Långfristiga skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Nordea Hypotek AB	39758204394	0,65%	2024-05-22	6 000 000	0
	Nordea Hypotek AB	39758331760	3,78%	2025-03-17	8 860 000	240 000
	Nordea Hypotek AB	39758333410	3,66%	2025-01-22	2 481 250	25 000
	Nordea Hypotek AB	39758351591	4,13%	2024-03-28	1 985 000	20 000
	Nordea Hypotek AB	39758365681	4,52%	2024-03-28	1 960 000	80 000
	Nordea Hypotek AB	39758376365	4,74%	2024-10-21	2 500 000	0
	Nordea Hypotek AB	39788973612	0,91%	2025-05-21	6 000 000	0
					29 786 250	365 000
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					365 000
	Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					12 345 000
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					12 710 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					17 076 250
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 961 250
Not 22 Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt	45 950				0
	Arbetsgivaravgifter	46 690				0
	Mervärdesskatt	112 749				61 428
	Övriga kortfristiga skulder	665 837				2 072 037
		871 225				2 133 465
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader	60 547				27 372
	Övriga upplupna kostnader	602 525				1 858 027
	Förutbetalda hyror och avgifter	457 647				453 372
		1 120 719				2 338 771

Denna årsredovisningen är elektroniskt signerad
Göteborg 2024

Anders Johan Gunne

Anna-Pia Eklöv

Jakob Odin

Jonas Rutberg

Nicklas Rehnby

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg, org.nr. 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i Göteborg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skanstorget i

Göteborg för räkenskapsåret 2023 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, tillämpliga delar av 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAKOB ODIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 09:58:52



ANDERS JOHAN GUNNE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 10:39:37



ANNA-PIA EKLÖW

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:13:05



JONAS RUTBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 09:46:35



NICKLAS REHNBÝ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 14:49:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:55:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Skanstorget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 18:56:36



HSB – där möjligheterna bor