



# ÅRSREDOVISNING

**Brf Skånegården**

Org. nr 739400-2120

**2021-01-01 – 2021-12-31**

11/11  
A  
B  
C  
D  
E  
F  
G  
H  
I  
J  
K  
L  
M  
N  
O  
P  
Q  
R  
S  
T  
U  
V  
W  
X  
Y  
Z

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skånegården avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31, föreningens femtioandra verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt sina medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1969-06-19.

Föreningen har sitt säte i Båstad kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1970-06-05 och registrerades 1970-06-29.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2019-02-28.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

#### Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst sju ledamöter med högst två suppleanter.

Styrelsen som valdes på ordinarie föreningsstämma 2021-06-27 har haft följande sammansättning:

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Jan Ahlström           | ordförande |
| Peter Haas             | ledamot    |
| Benkt Lindström        | ledamot    |
| Pär Wetterlöf          | ledamot    |
| Beatrice Westesson     | ledamot    |
| Carl-Johan Berthilsson | ledamot    |
| Claes Berglund         | ledamot    |

#### Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 27 juni.

#### Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 6 st. protokollförda sammanträden varav några avhållits med digitalt deltagande. Mellan sammanträdena har styrelsen haft löpande kontakter i föreningsangelägenheter. Styrelsen har inom sig utsett ett Arbetsutskott som förbereder ärenden inför styrelsens behandling. Under året har i Arbetsutskottet ingått Jan Ahlström, Carl-Johan Berthilsson, Benkt Lindström samt teknisk förvaltare Erling Svensson.

Arvode för styrelsen avseende räkenskapsåret 2021/20 har reserverats med 142 800 kr exklusive sociala avgifter.

Styrelsen har under året fortsatt arbetat efter den underhållsplan som beslutades av 2017 års föreningsstämma. Denna plan omfattar ett nödvändigt underhållsbehov om storleksordningen 20 Mkr varav allt väsentligen nu åtgärdats. Det är styrelsens inriktning att arbetet med detta skall kunna vara avslutat under 2022.

Planens åtgärder finansieras med ett kapitaltillskott om 6 Mkr som tillfördes föreningen under våren 2019 och utökade lån.

Utöver löpande reparationsarbeten, har ett stort antal långsiktiga underhållsarbeten som ingår i den ovan nämnda underhållsplanen utförts.

Beslut om en avgiftsökning med 10% (ca 300 kkr) från januari 2021 har fattats.

Utöver löpande reparationsarbeten, har ett stort antal långsiktiga underhållsarbeten som ingår i den ovan nämnda underhållsplanen utförts.

Sammantaget uppgår årets dessa till 2 069 tkr (3 917) fördelade på G:a Skånegården 1 065 tkr, ABC-husen 579 tkr, Villa Banco 26 tkr, Poolen 116 kkr, Mark o Trädgård 160 tkr samt Övrigt 84 tkr och omfattar i huvudsak; Tvättning och målning- samt balkong och loftgångsarbetet på ABC husen.

Byte av belysningsarmaturer, installation av div. rörelsevakter, div. andra elreparationer.

Poolreparationer och byte av kulvert och fördelningsbrunn i mark.

Bekämpning av park-slide vid lekplats och mossa/alger G:a Skånegården.

De omfattande underhållsinsatserna har också medfört visst ökat arbete och kostnader för teknisk förvaltning. Jmf Not 3.

För åren 2022 till 2023 uppgår bedömda underhållsåtgärder till 3-4 Mkr.

Investeringar har under året uppgått till 2 950 tkr (1 991) varav 2 294 tkr är pågående och avser i allt väsentligt ny bergvärmeanläggning samt ny kulvert för värme- och vattenförsörjning mellan huskroppar.

### Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Johan Kallerhult                      ordinarie revisor

Claes Friberg                          revisorssuppleant

Till ordinarie revisor har reserverats 5 712 kr i revisionsarvode för räkenskapsåret 2021.

### Valberedning

Valberedningen, som utsågs vid årsstämman i juni 2021, utgörs av Magnus Kempe (sammanställande), Margareta Damberg och Maja Grisotti adjungerad.

### Fastigheter

Föreningen äger följande fastigheter;

| Fastighet     | Areal i m <sup>2</sup> | Byggnad            |
|---------------|------------------------|--------------------|
| Bysten 1      | 3 267                  | Gamla Skånegården  |
| Bysten 2      | 1 279                  | Villa Banco        |
| Bollen 2      | 13 538                 | A-, B- och C-husen |
| Bysten 6      | 1 134                  | Tomt för parkering |
| Båstad 109:34 | 506                    | Tomt för parkering |
| Båstad 109:35 | 480                    | Tomt för parkering |
| Summa         | 20 204                 |                    |

Byggnaderna innehöll ursprungligen 116 st bostadsrättslägenheter av vilka 10 st numera är sammanbyggda med grannlägenheten vilket har reducerat antalet boendeenheter till 106 st.

Den totala lägenhetsytan är ca 5 443 m<sup>2</sup>.

Fastigheterna Bysten 1 och 2 samt Bollen 2 har under året varit fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar Kattegatt Ömsesidigt omfattande bl.a. byggnader, mark, pool, installationer och inredning samt ansvarsförsäkring styrelse. Det s.k. bostadsrättstillägget är inkluderat i försäkringen.

Taxeringsvärdena 2021 uppgår till 67 881 000 kr (föregående år 67 881 000 kr) fördelat enligt nedan:

| (tkr)     | Bostäder | Lokaler | Summor |
|-----------|----------|---------|--------|
| Byggnader | 42 601   | 0       | 42 601 |
| Mark      | 25 280   | 0       | 25 280 |
| Summor    | 67 881   | 0       | 67 881 |

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "117", "BW", and "CB".

## Reparationer, underhåll och förbättringar/investeringar

Kostnaderna för under året utförda löpande reparationer har uppgått till 237 tkr (315 tkr).

Årets kostnader för underhåll uppgår till 2 069 tkr (3 917 tkr). Se vidare not 3.

Årets bokförda investeringar har uppgått till totalt 656 tkr (1 991 tkr) avseende kulvert 510 tkr, ny källartrappa 46 tkr samt pantbrev 100 tkr.

Per bokslutsdagen pågående nyanläggningar uppgår till 2 294 tkr avseende bergvärmeinstallation samt nyanläggning kulvert.

## Förvaltning

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har ombesörjts av Rörkonsulten i Skåne AB (Erling Svensson), Marek Zulpo (bolag). Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Föreningen har under året ökat sin belåning med 4 000 tkr

Per 2021-12-31 uppgick föreningens fastighetslån till 20 000 tkr (föreg. år 16 000 tkr).

Uttagna och ställda panter 23 275 tkr. Eventualförpliktelser - inga.

Föreningens hemsida är [www.skanegarden.se](http://www.skanegarden.se)

Föreningens e-post är [info@skanegarden.se](mailto:info@skanegarden.se)

## Medlemsinformation

### Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga bostadslägenheter har under året upplåtits med bostadsrätt.

Under året har 7 st överlåtelser ägt rum.

Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av ett basbelopp.

Pantsättningsavgift utgår ej.

| Förändringar i medlemsantalet                     | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------------------|------|------|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 138  | 133  |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 10   | 13   |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | - 9  | - 8  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 139  | 138  |

| Flerårsöversikt                                                     | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                     | 4 417 315   | 3 649 851   | 3 445 773   | 3 321 556   |
| Resultat efter finansiella poster                                   | - 2 367 027 | - 4 005 681 | - 4 890 710 | - 3 890 502 |
| Balansomslutning                                                    | 46 390 532  | 42 637 398  | 41 858 290  | 17 440 629  |
| Kassa och bank                                                      | 1 688 145   | 512 383     | 1 085 295   | 2 200       |
| Soliditet                                                           | 48%         | 58%         | 68%         | 19%         |
| Belåningsgrad                                                       | 29%         | 24%         | 16%         | 20%         |
| Fastighetslån kr/m <sup>2</sup> (BR)                                | 3 674       | 2 940       | 2 004       | 2 074       |
| Skuldkvot                                                           | 4,5         | 4,2         | 3,1         | 3,3         |
| Årsavgift kr/m <sup>2</sup> /år, snitt vid 31/12                    | 607         | 552         | 503         | 503         |
| Resultat exkl avskrivningar o.<br>underhåll kr/m <sup>2</sup> (tot) | 63          | 99          | 91          | 58          |
| Underhållskostnader, tkr                                            | 2 069       | 3 917       | 4 888       | 3 732       |

Årsavgiften är höjd med 10% fr o m januari 2021 samt höjd med 10% fr o m januari 2022.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "114" and "A".

## Förändringar i eget kapital

|                                                 | Medlems-<br>insatser * | Uppskrivn<br>fond | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                         | 17 520 078             | 23 000 000        | 1 700 000               | -13 562 003            | -4 005 681        | 24 652 394 |
| Resultatdisposition enligt<br>föreningsstämman: |                        |                   |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll    |                        |                   | 1 700 000               | -1 700 000             |                   |            |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll  |                        |                   | -1 700 000              | 1 700 000              |                   |            |
| Balanseras i ny räkning                         |                        |                   |                         | -4 005 681             | 4 005 681         |            |
| Årets resultat                                  |                        |                   |                         |                        | -2 367 027        | -2 367 027 |
| Belopp vid årets utgång                         | 17 520 078             | 23 000 000        | 1 700 000               | -17 567 684            | -2 367 027        | 22 285 367 |

\* I beloppet ingår under år 2010 lämnat kapitaltillskott om totalt 2 400 000 kr samt under 2019 lämnat kapitaltillskott om totalt 6 000 198 kr.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Balanserat resultat | - 17 567 684 |
| Årets resultat      | - 2 367 027  |
| Summa               | - 19 934 711 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll (enl. UH-plan) | 1 700 000    |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll              | - 1 700 000  |
| Balanseras i ny räkning                                  | - 19 934 711 |
| Summa                                                    | - 19 934 711 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp är i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för samarbetet under det gångna året och önskar föreningen ett gott 2022.

*Handwritten signatures and initials:*  
 BH  
 BW  
 KZ  
 B

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2021        | 2020        |
|---------------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| <i>Rörelseintäkter</i>                            |     |             |             |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 4 417 315   | 3 649 851   |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | 31 657      | 224 822     |
| <i>Summa rörelseintäkter</i>                      |     | 4 448 972   | 3 874 673   |
| <i>Rörelsekostnader</i>                           |     |             |             |
| Övriga externa kostnader                          |     |             |             |
| Driftskostnader                                   | 3   | - 3 739 446 | - 3 009 178 |
| Underhållskostnader                               | 3   | - 2 069 600 | - 3 917 773 |
| Personalkostnader                                 | 4   | - 177 395   | - 171 935   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | - 641 850   | - 625 111   |
| <i>Summa rörelsekostnader</i>                     |     | - 6 628 291 | - 7 723 997 |
| <i>Rörelseresultat</i>                            |     | - 2 179 319 | - 3 849 324 |
| <i>Finansiella poster</i>                         |     |             |             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 0           | 846         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | - 187 708   | - 157 203   |
| <i>Summa finansiella poster</i>                   |     | - 187 708   | - 156 357   |
| <i>Resultat efter finansiella poster</i>          |     | - 2 367 027 | - 4 005 681 |
| <i>Årets resultat</i>                             |     | - 2 367 027 | - 4 005 681 |

A RH  
FW  
B B

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | Not   | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5, 12 | 41 300 529        | 41 202 314        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6     | 407 166           | 491 231           |
| Pågående nyanläggningar                       | 7     | <u>2 294 820</u>  | <u>0</u>          |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | 44 002 515        | 41 693 545        |
| Summa anläggningstillgångar                   |       | 44 002 515        | 41 693 545        |
| Omsättningstillgångar                         |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Övriga fordringar                             |       | 22 782            | 10 651            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8     | <u>677 090</u>    | <u>420 819</u>    |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | 699 872           | 431 470           |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 9     | <u>1 688 145</u>  | <u>512 383</u>    |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | 1 688 145         | 512 383           |
| Summa omsättningstillgångar                   |       | 2 388 017         | 943 853           |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>46 390 532</b> | <b>42 637 398</b> |

PH d  
BW B W  
O B

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | Not    | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 17 520 078         | 17 520 078         |
| Uppskrivningsfond                            |        | 23 000 000         | 23 000 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | <u>1 700 000</u>   | <u>1 700 000</u>   |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | 42 220 078         | 42 220 078         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -17 567 684        | - 13 562 003       |
| Årets resultat                               |        | <u>- 2 367 027</u> | <u>- 4 005 681</u> |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | - 19 934 711       | - 17 567 684       |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>22 285 367</b>  | <b>24 652 394</b>  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 13 | <u>9 000 000</u>   | <u>0</u>           |
| <i>Summa långfristiga skulder</i>            |        | 9 000 000          | 0                  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 13 | 11 000 000         | 16 000 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 871 520          | 160 660            |
| Skatteskulder                                | 11     | 11 753             | 8 573              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12     | <u>2 221 892</u>   | <u>1 815 771</u>   |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i>            |        | 15 105 165         | 17 985 004         |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>46 390 532</b>  | <b>42 637 398</b>  |

# Finansieringsanalys

|                                                  | 2021               | 2020                |
|--------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                  |                    |                     |
| Rörelseresultat                                  | - 2 179 319        | - 3 849 324         |
| Avskrivningar som belastar detta resultat        | <u>641 850</u>     | <u>625 111</u>      |
| Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm      | - 1 537 469        | - 3 224 213         |
| Erhållen ränta och utdelning                     | 0                  | 846                 |
| Erlagd ränta                                     | - 187 708          | - 157 203           |
| Betald skatt                                     | <u>0</u>           | <u>0</u>            |
| Kassaflöde före förändring av rörelsekapital     | - 1 725 177        | - 3 380 570         |
| Rörelsekapitalets förändring                     |                    |                     |
| Ökning(-) Minskning (+) av kortfr. fordringar    | - 268 402          | 13 872              |
| Ökning(+) Minskning (-) av kortfr. skulder       | <u>- 2 879 839</u> | <u>15 694 289</u>   |
| Förändring av rörelsekapitalet                   | - 3 148 241        | 15 708 161          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>  | <b>- 4 873 418</b> | <b>12 327 591</b>   |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                  |                    |                     |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar       | <u>- 2 950 820</u> | <u>- 1 991 003</u>  |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten         | - 2 950 820        | - 1 991 003         |
| <b>Kassaflöde efter investeringsverksamheten</b> | <b>- 7 824 238</b> | <b>10 336 588</b>   |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                 |                    |                     |
| Inbetalda insatser mm                            | 0                  | 0                   |
| Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder | <u>9 000 000</u>   | <u>- 10 909 500</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten        | 9 000 000          | - 10 909 500        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>1 175 762</b>   | <b>-572 912</b>     |
| Likvida medel vid årets början                   | <u>512 383</u>     | <u>1 085 295</u>    |
| Likvida medel vid årets slut                     | 1 688 145          | 512 383             |
| (varav placeringar)                              | (0)                | (0)                 |

Finansieringsanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Handwritten signatures and initials: APH, BW, AB, and others.

# NOTER

## Redovisningsprinciper

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

## Nyckeltal

*Soliditet* uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

*Belåningsgrad* uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

*Skuldkvot* uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

*Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m<sup>2</sup> (tot)* visar vad verksamheten lämnat i överskott per m<sup>2</sup> totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

## Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll under 2019 med 1 700 000 kr enligt föreningens underhållsplan. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

## Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

## Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

### 200 år

Byggnader, grunddel

### 50 år

2004 Markanläggningar mur

2013-14 VA-stambyte

2015 Utbyte fogmassa

2016 VA-stambyte etapp 3

### 40 år

2013-15 Markanläggningar pool

2015 Port

2019 Dränering, isolering

2020 Kulvert, dränering

### 25 år

2007-14 Allmänt underhåll

2017-18 Gaspanna

### 20 år

2006 Energiinvesteringar vindsisolering

2015 Förvaringsboxar

2017 Isolering, gavel, kompressor

2019 Förråd, grillplats

2021 Källartrappa, kulvert

### 15 år

2006 Energiinvesteringar solvärmeanläggning

2007 Anläggning elmätare

2011 Markanläggningar trädgård o. pool

2009-11, 2014 Energiinvesteringar

### 10 år

2013 Två tomter

2015 Damm

2016 Fågelskydd

2020 Fibernät

2020 Passersystem

Inventarier, Byggnadsinventarier

### 5 år

Inventarier

| <b>Not 1 Nettoomsättning</b> | <b>2021</b>      | <b>2020</b>      |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                  | 3 303 820        | 3 003 468        |
| Energiintäkter               | 912 844          | 529 683          |
| Hysesintäkter gästrum        | 182 501          | 99 300           |
| Hysesintäkter förråd         | 18 150           | 17 400           |
| <b>Summa</b>                 | <b>4 417 315</b> | <b>3 649 851</b> |

| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>    |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| Övriga intäkter                     | 1 525         | 375            |
| Parkeringsavgifter                  | 19 508        | 9 505          |
| Ersättning för nyckelförlust        | 1 500         | 2 000          |
| Ersättning för nyttjande av sopkärl | 2 000         | 0              |
| Skadeståndersättning från medlem    | 0             | 200 000        |
| Överlåtelseavgifter                 | 7 124         | 12 942         |
| <b>Summa</b>                        | <b>31 657</b> | <b>224 822</b> |

| <b>Not 3 Övriga externa kostnader</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
|---------------------------------------|-------------|-------------|

### ***Driftskostnader***

#### ***Fastighetskostnader***

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning | 336 370          | 349 002          |
| Mark och trädgård                          | 282 281          | 226 856          |
| Poolskötsel                                | 113 654          | 74 451           |
| Markarrende                                | 6 774            | 6 684            |
| Elavgifter för belysning o. värme          | 918 842          | 532 278          |
| Värme (gas)                                | 440 658          | 179 462          |
| Värme, mätning                             | 43 085           | 42 164           |
| Vatten                                     | 408 579          | 383 317          |
| Städning                                   | 96 048           | 168 345          |
| Renhållning hushållssopor                  | 39 908           | 37 008           |
| Renhållning grovsopor                      | 17 803           | 15 290           |
| Löpande reparationer fastigheterna         | 237 630          | 315 475          |
| Övriga fastighetskostnader                 | 131 862          | 87 236           |
| Fastighetsavgift                           | 154 654          | 151 474          |
| Fastighetsförsäkring                       | 103 437          | 98 511           |
| TV/Bredband/Internet                       | 78 664           | 18 242           |
| <b>Summa fastighetskostnader</b>           | <b>3 410 249</b> | <b>2 685 795</b> |

#### ***Förvaltningskostnader***

|                                    |                |                |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader              | 103 199        | 103 569        |
| Övriga förvaltningskostnader       | 32 128         | 46 707         |
| Konsultarvoden                     | 13 500         | 9 831          |
| Bankavgifter                       | 5 757          | 4 550          |
| Advokatkostnader                   | 174 613        | 158 726        |
| <b>Summa förvaltningskostnader</b> | <b>329 197</b> | <b>323 383</b> |

|                              |                  |                  |
|------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa driftskostnader</b> | <b>3 739 446</b> | <b>3 009 178</b> |
|------------------------------|------------------|------------------|

#### ***Underhållskostnader***

|                 |           |           |
|-----------------|-----------|-----------|
| G:a Skånegården | 1 064 979 | 936 393   |
| ABC-Husen       | 579 133   | 2 297 903 |
| Villa Banco     | 26 072    | 25 000    |
| Pool            | 115 922   | 239 485   |
| Mark & Trädgård | 159 579   | 329 998   |
| Övrigt          | 83 915    | 88 994    |

|                                                                                  |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Summa underhållskostnader</i>                                                 | <b>2 069 600</b>  | <b>3 917 773</b>  |
| <b>Summa</b>                                                                     | <b>5 769 046</b>  | <b>6 926 951</b>  |
| <b>Not 4 Personalkostnader</b>                                                   | <b>2021</b>       | <b>2020</b>       |
| Löner och andra ersättningar för styrelse justering föregående år                | 0                 | 2 400             |
| styrelse                                                                         | 142 800           | 141 900           |
| förtroendevald revisor justering föregående år                                   | 0                 | 76                |
| förtroendevald revisor                                                           | <u>5 712</u>      | <u>5 676</u>      |
| Summa löner och andra ersättningar                                               | 148 512           | 150 052           |
| Sociala kostnader                                                                | 28 883            | 21 883            |
| (varav pensionskostnader)                                                        | (0)               | (0)               |
| <b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>177 395</b>    | <b>171 935</b>    |
| <b>Not 5 Byggnader och mark</b>                                                  | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                                                      | 21 451 787        | 19 676 381        |
| Inköp                                                                            | <u>656 000</u>    | <u>1 775 406</u>  |
| Utgående anskaffningsvärden                                                      | 22 107 787        | 21 451 787        |
| Ingående avskrivningar                                                           | - 3 249 473       | - 2 719 485       |
| Årets avskrivningar                                                              | <u>- 557 785</u>  | <u>- 529 988</u>  |
| Utgående avskrivningar                                                           | - 3 807 258       | - 3 249 473       |
| Ingående uppskrivningar                                                          | 23 000 000        | 23 000 000        |
| Årets uppskrivningar                                                             | 0                 | 0                 |
| Utgående uppskrivningar                                                          | 23 000 000        | 23 000 000        |
| <b>Redovisat värde</b>                                                           | <b>41 300 529</b> | <b>41 202 314</b> |
| Fastigheternas taxeringsvärden                                                   |                   |                   |
| Byggnad                                                                          | 42 601 000        | 42 601 000        |
| Mark                                                                             | <u>25 280 000</u> | <u>25 280 000</u> |
| Summa                                                                            | 67 881 000        | 67 881 000        |
| <b>Not 6 Inventarier, verktyg och installationer</b>                             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Ingående anskaffningsvärden                                                      | 1 225 819         | 1 010 222         |
| Inköp                                                                            | <u>0</u>          | <u>215 597</u>    |
| Utgående anskaffningsvärden                                                      | 1 225 819         | 1 225 819         |
| Ingående avskrivningar                                                           | - 734 588         | - 639 465         |
| Årets avskrivning                                                                | <u>- 84 065</u>   | <u>- 95 123</u>   |
| Utgående avskrivningar                                                           | - 818 653         | - 734 588         |
| <b>Redovisat värde</b>                                                           | <b>407 166</b>    | <b>491 231</b>    |
| <b>Not 7 Pågående nyanläggningar</b>                                             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Bergvärmeinstallation                                                            | 2 294 820         | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                                     | <b>2 294 820</b>  | <b>0</b>          |

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                       | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| SOS alarm per juni                    | 3 993          | 3 953          |
| Addsecure per dec                     | 0              | 8 117          |
| Bredband, tv per jan                  | 1 303          | 1 303          |
| Hyra automover per mars               | 14 713         | 14 712         |
| Bostadsrätterna medlemsavgift per dec | 7 960          | 7 880          |
| Bevakning per jan                     | 3 868          | 3 688          |
| Upplupen intäkt parkering             | 5 610          | 0              |
| Upplupen energiintäkt                 | 530 000        | 277 729        |
| Förutbet fastighetsförsäkring per dec | 109 643        | 103 437        |
| <b>Summa</b>                          | <b>677 090</b> | <b>420 819</b> |

**Not 9 Kassa och bank**

|                             | 2021-12-31       | 2020-12-31     |
|-----------------------------|------------------|----------------|
| Handelsbanken affärskonto   | 1 667 693        | 512 383        |
| Handelsbanken gästrumskonto | 600              | 0              |
| Handelsbanken swishkonto    | 19 852           | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>1 688 145</b> | <b>512 383</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

| Långgivare   | Ränta | Bundet per | Nästa års<br>amortering | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--------------|-------|------------|-------------------------|-------------------|-------------------|
|              |       |            |                         | 0                 | 2 500 000         |
|              |       |            |                         | 0                 | 3 500 000         |
|              |       |            |                         | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek | 0,85  | 2022-10-26 | 1 år                    | 0                 | 1 000 000         |
| Stadshypotek | 0,85  | 2022-10-26 | 1 år                    | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek | 0,75  | 2022-12-09 | 1 år                    | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek | 0,75  | 2022-12-09 | 1 år                    | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek | 0,75  | 2022-12-15 | 1 år                    | 0                 | 4 000 000         |
| Stadshypotek | 0,95  | 2024-04-30 | 3 år                    | 0                 | 1 000 000         |
| Stadshypotek | 0,95  | 2024-04-30 | 3 år                    | 0                 | 2 000 000         |
| Stadshypotek | 1,05  | 2025-06-01 | 4 år                    | 0                 | 3 000 000         |
| Stadshypotek | 1,15  | 2026-06-01 | 5 år                    | 0                 | 3 000 000         |
| <b>Summa</b> |       |            | 0                       | <b>20 000 000</b> | <b>16 000 000</b> |

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| varav långfristig del | 9 000 000  | 0          |
| varav kortfristig del | 11 000 000 | 16 000 000 |

|                                   |       |       |
|-----------------------------------|-------|-------|
| Belåningsgrad lån/taxeringsvärden | 29%   | 24%   |
| Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)  | 3 674 | 2 940 |

**Not 11 Skatteskulder**

|                           | 2021-12-31    | 2020-12-31   |
|---------------------------|---------------|--------------|
| Beräknad fastighetsavgift | 154 654       | 151 474      |
| Inbetald preliminärskatt  | - 142 901     | - 142 901    |
| <b>Summa</b>              | <b>11 753</b> | <b>8 583</b> |

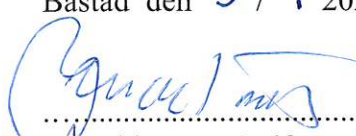
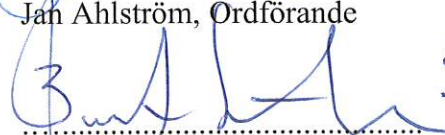
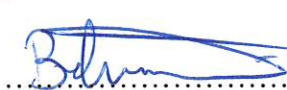
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupen omkostnad styrelsen                    | 0          | 398        |
| Upplupen kostnad fastighetsskötsel, förvaltning | 121 313    | 97 500     |
| Upplupen kostnad elavgifter                     | 187 967    | 63 341     |
| Upplupen kostnad gas                            | 166 643    | 47 117     |

|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupen kostnad grovsophämtning    | 1 666            | 1 076            |
| Upplupen kostnad städning           | 8 750            | 6 500            |
| Upplupen bankavgift                 | 398              | 555              |
| Beräknade upplupna arvoden          | 148 512          | 147 576          |
| Beräknade upplupna sociala avgifter | 27 000           | 25 000           |
| Upplupen ränta                      | 18 092           | 17 040           |
| Förutbetalda avgifter               | 1 541 551        | 1 409 668        |
| <b>Summa</b>                        | <b>2 221 892</b> | <b>1 815 771</b> |

|                                                                                              |                   |                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 13 Ställda säkerheter</b>                                                             | <b>2021-12-31</b> | <b>2020-12-31</b> |
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                       | 23 275 000        | 18 275 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                              | <b>23 275 000</b> | <b>18 275 000</b> |

Båstad den 3 / 4 2022.

|                                                                                     |                                                                                    |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |   |   |
| Jan Ahlström, Ordförande                                                            | Carl-Johan Berthilsson                                                             | Peter Haas                                                                           |
|   |  |  |
| Benkt Lindström                                                                     | Beatrice Westesson                                                                 | Pär Wetterlöf                                                                        |
|  |                                                                                    |                                                                                      |
| Claes Berglund                                                                      |                                                                                    |                                                                                      |

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2022.

  
Johan Kallerhult

| <b>Resultatbudget (tkr)</b>                     | <b>BUDGET<br/>2022</b> | <b>UTFALL<br/>2021</b> | <b>BUDGET<br/>2021</b> | <b>UTFALL<br/>2020</b> | <b>UTFALL<br/>2019</b> | <b>UTFALL<br/>2018</b> | <b>UTFALL<br/>2017</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Intäkter</b>                                 |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Årsavgifter                                     | 3634,2                 | 3303,8                 | 3303,8                 | 3003,5                 | 2717,5                 | 2717,5                 | 2717,5                 |
| Energiintäkter                                  | 600,0                  | 912,8                  | 500,0                  | 529,7                  | 582,7                  | 532,3                  | 475,8                  |
| Hysesintäkter gästrum                           | 200,0                  | 182,5                  | 100,0                  | 99,3                   | 127,7                  | 55,3                   | 81,7                   |
| Hysesintäkter förråd                            | 18,2                   | 18,2                   | 20,0                   | 17,4                   | 17,9                   | 16,5                   | 16,5                   |
| Övriga intäkter                                 | 35,0                   | 31,6                   | 35,0                   | 224,8                  | 127,0                  | 102,2                  | 3,3                    |
| <b>S:a intäkter</b>                             | <b>4487,4</b>          | <b>4448,9</b>          | <b>3958,8</b>          | <b>3874,7</b>          | <b>3572,8</b>          | <b>3423,8</b>          | <b>3294,8</b>          |
| <b>Driftskostnader</b>                          |                        |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Fastighetsskötsel o. teknisk förv.              | -370,0                 | -336,4                 | -350,0                 | -349,0                 | -296,7                 | -658,5                 | -879,0                 |
| Mark o. trädgård                                | -200,0                 | -282,3                 | -200,0                 | -226,9                 | -239,1                 | -5,0                   | -26,7                  |
| Poolskötsel                                     | -100,0                 | -113,6                 | -100,0                 | -74,5                  | -142,5                 | -1,4                   | -16,3                  |
| Markarrende                                     | -7,0                   | -6,8                   | -7,0                   | -6,7                   | -6,6                   | -6,5                   | -6,4                   |
| Elavgifter                                      | -800,0                 | -918,8                 | -600,0                 | -532,3                 | -659,8                 | -631,2                 | -684,7                 |
| Värme (gas)                                     | -365,0                 | -483,7                 | -225,0                 | -221,6                 | -168,0                 | -285,9                 | -44,5                  |
| Sotning                                         | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0                      | -2,7                   |
| Vatten                                          | -410,0                 | -408,6                 | -385,0                 | -383,3                 | -370,0                 | -364,9                 | -364,8                 |
| Städning                                        | -90,0                  | -96,0                  | -200,0                 | -168,3                 | -89,0                  | -67,8                  | -41,6                  |
| Renhållning hushållssopor                       | -50,0                  | -39,9                  | -35,0                  | -37,0                  | -36,0                  | -41,6                  | -39,4                  |
| Renhållning grovsopor                           | -14,0                  | -17,8                  | -18,0                  | -15,3                  | -16,1                  | -17,1                  | -21,1                  |
| Reparationer fastighet                          | -250,0                 | -237,6                 | -100,0                 | -315,5                 | -59,4                  | -113,1                 | -67,2                  |
| Övr. fastighetskostnader                        | -100,0                 | -131,9                 | -100,0                 | -87,2                  | -139,7                 | -99,4                  | -69,9                  |
| Fastighetsavgift                                | -161,0                 | -154,7                 | -154,7                 | -151,5                 | -146,0                 | -141,7                 | -139,4                 |
| Fastighetsförsäkring                            | -110,0                 | -103,4                 | -103,4                 | -98,5                  | -94,2                  | -90,5                  | -88,7                  |
| Kabel-TV, bredband                              | -80,0                  | -78,7                  | -75,0                  | -18,2                  | -13,1                  | -18,4                  | -14,1                  |
| Förvaltning                                     | -105,0                 | -103,2                 | -104,0                 | -103,6                 | -101,8                 | -99,1                  | -97,0                  |
| Arvoden inkl soc avg                            | -180,7                 | -177,4                 | -173,5                 | -172,0                 | -213,0                 | -174,7                 | -141,1                 |
| Övriga förvaltningskostnader                    | -75,0                  | -32,1                  | -50,0                  | -46,7                  | -108,0                 | -148,6                 | -111,2                 |
| Konsultarvoden                                  | -30,0                  | -13,5                  | -15,0                  | -9,8                   | -13,5                  | 0                      | 0                      |
| Bankavgifter                                    | -5,0                   | -5,8                   | -5,0                   | -4,5                   | -3,7                   | -5,2                   | -4,0                   |
| Advokatkostnader                                | -30,0                  | -174,6                 | -50,0                  | -158,7                 | -34,8                  | -26,8                  | 0                      |
| <b>S:a driftskostnader</b>                      | <b>-3532,7</b>         | <b>-3916,8</b>         | <b>-3050,6</b>         | <b>-3181,1</b>         | <b>-2951,0</b>         | <b>-2997,4</b>         | <b>-2859,8</b>         |
| <b>Driftsresultat</b>                           | <b>954,7</b>           | <b>532,1</b>           | <b>908,2</b>           | <b>693,6</b>           | <b>621,8</b>           | <b>426,4</b>           | <b>435,0</b>           |
| Ränte- och kapitalintäkter                      | 0                      | 0                      | 0                      | 0,8                    | 0                      | 0                      | 0,2                    |
| Räntekostnader                                  | -190,0                 | -187,7                 | -162,4                 | -157,1                 | -123,9                 | -113,3                 | -90,3                  |
| <b>S:a finansiella intäkter &amp; kostnader</b> | <b>-190,0</b>          | <b>-187,7</b>          | <b>-162,4</b>          | <b>-156,3</b>          | <b>-123,9</b>          | <b>-113,3</b>          | <b>-90,1</b>           |
| <b>Kassaflöde från driftsverksamhet</b>         | <b>764,7</b>           | <b>344,4</b>           | <b>745,8</b>           | <b>537,3</b>           | <b>497,9</b>           | <b>313,1</b>           | <b>344,9</b>           |
| Underhållskostnader                             | -2000,0                | -2069,6                | -1000,0                | -3917,8                | -4888,3                | -3732,2                | -1242,4                |
| <b>Resultat före avskrivningar</b>              | <b>-1235,3</b>         | <b>-1725,2</b>         | <b>-254,2</b>          | <b>-3380,5</b>         | <b>-4390,4</b>         | <b>-3419,1</b>         | <b>-897,5</b>          |
| Avskrivningar                                   | -751,1                 | -641,8                 | -614,1                 | -625,1                 | -500,3                 | -471,4                 | -430,0                 |
| <b>Redovisat resultat</b>                       | <b>-1986,4</b>         | <b>-2367,0</b>         | <b>-868,3</b>          | <b>-4005,6</b>         | <b>-4890,7</b>         | <b>-3890,5</b>         | <b>-1327,5</b>         |

BW  
12/11  
AD  
BW  
OP



# Revisionsberättelse

---

## Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Skånegården

Org.nr 739400-2120

---

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Skånegården för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Båstad den 21 april 2022

  
Johan Kallerhult  
Revisor

