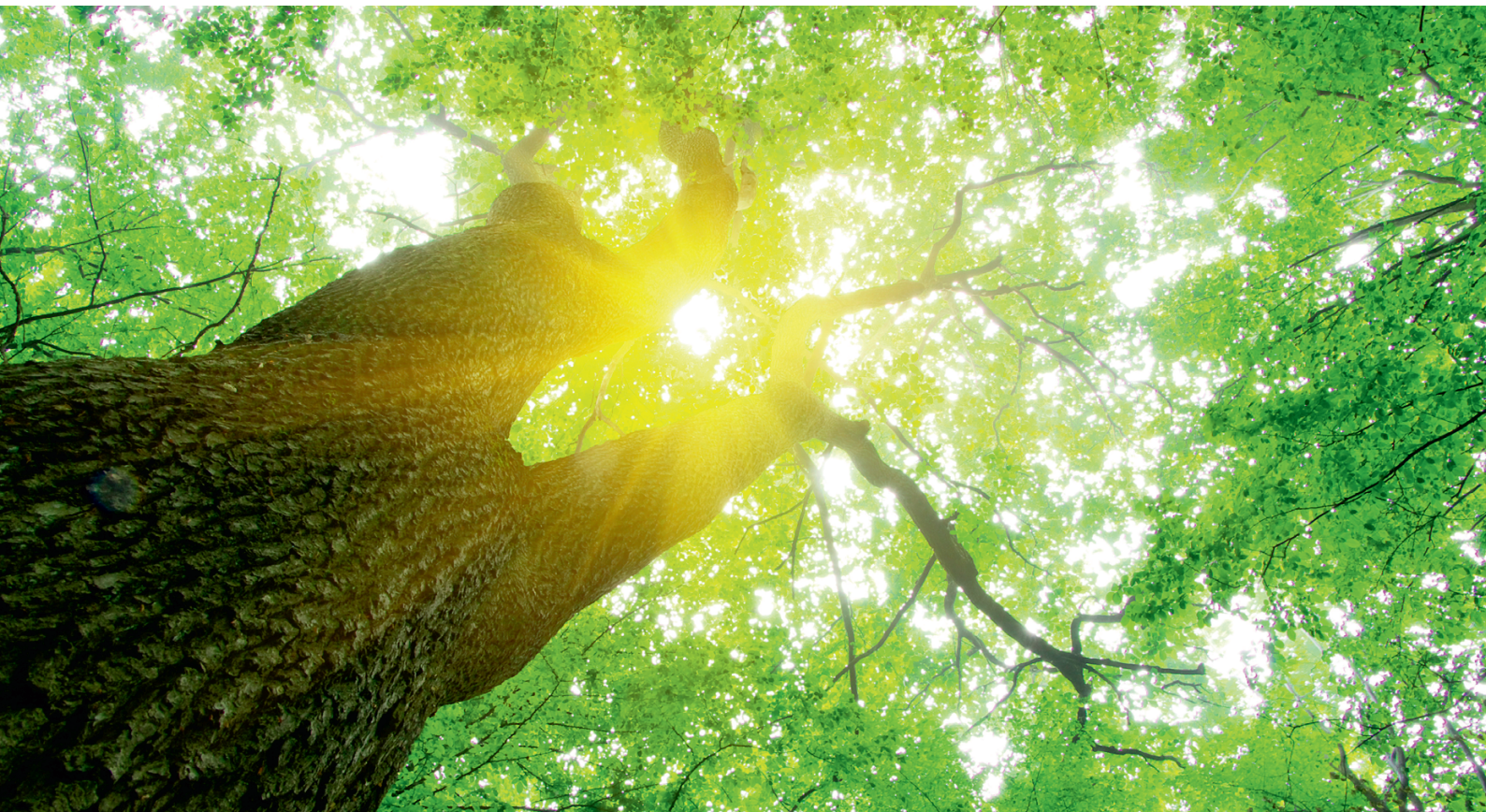




# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
SKF:s Anställdas nr 3



# 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 dessa 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen 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](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen SKF:s Anställdas nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen ska ha till ändamål att äga och förvalta bostadsfastighet i Göteborg åt sina medlemmar samt upplåta bostäder och lokaler under nyttjande för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1900-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

#### Styrelsen

Lisa Fjellström	Ordförande
Jesper Andreasson	Ledamot
Maud Lillemor Eenfeldt	Ledamot
Eva Glimblad	Ledamot

Eva Henningsson	Suppleant	Suppleant väljs på ett år
Anders Sjölander	Suppleant	Suppleant väljs på ett år

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jesper Andreasson, Lisa Fjellström, Eva Henningsson och Anders Sjölander.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Markus Boltorp	Ordinarie Extern	WeAudit
----------------	------------------	---------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-08-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålltorp 101:1	1947	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

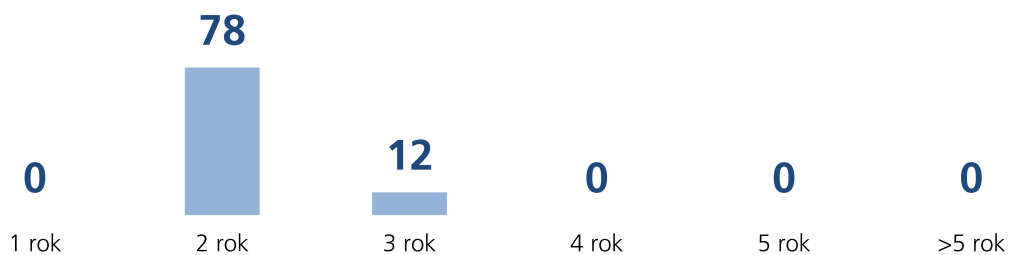
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1960.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 116 m<sup>2</sup>, varav 4 730 m<sup>2</sup> utgör boyta och 386 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 90 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal  
Tvättstuga

Bastu

### Kommentar

Belägen på Ernst Torulfsgatan  
En på vardera Ernst Torulfsgatan  
och Bromeliusgatan  
Belägen på Bromeliusgatan

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades december 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ny fog och impregnering av gavel Bromeliusgatan 14 A	2020	Akut åtgärd på grund av vattenläcka
Spolning av brunnar	2019	
Byte av entrédörrar	2019	
Kontroll av system för nyckelbrickor	2019	
Byte av belysning i trapphus	2019	
Målning av trapphus	2019	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av entrétrappor och ledstänger	2022	Söker utförare
Byte av stuprör	2022	
Fasadrenovering	2022	Inspektion i samband med fönsterbyte
Byte av fönster	2022	Anbudsförfrågan skickad
Tvättning av balkonger	2022	
Målning av hängrännor och takplåtar	2022	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

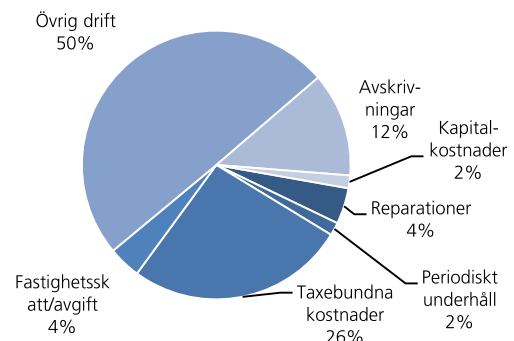
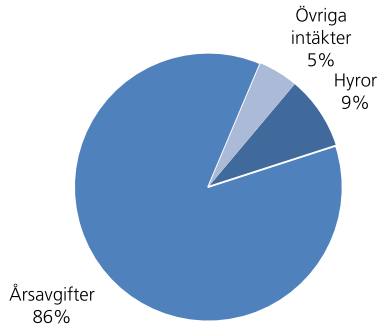
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomisk förvaltning
SBC	Städning trappor
Blomst Snickeri & Fastighetservice AB	Snöröjning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 912 939</b>	<b>2 345 097</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 725 901	3 486 463
Finansiella intäkter	410	48
Ökning av kortfristiga skulder	191 853	0
	<b>3 918 164</b>	<b>3 486 511</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 119 404	3 730 403
Finansiella kostnader	55 977	52 103
Ökning av kortfristiga fordringar	825	2 481
Minskning av långfristiga skulder	25 000	25 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	108 682
	<b>3 201 206</b>	<b>3 918 669</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 629 897</b>	<b>1 912 939</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>716 958</b>	<b>-432 158</b>

\*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 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stämman senarelades pga pandemin. Hölls under period när offentliga sammankomster var tillåtna. Samma dag hölls städdag för föreningen.

Vattenskada i lokalen på Bromeliusgatan 14A. Uppstod vid hållregn. Kretslopp och Vatten har varit och tittat och vi inväntar besked om framtida åtgärder.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 90 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	680	648	648	648
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	526	254	521	526
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 152	1 158	1 163	1 163
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	23	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	118	94	99	109
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	30	27	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	10	16	16
Soliditet (%)	1	0	10	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	97	-750	-916	212
Nettoomsättning (tkr)	3 714	3 480	3 591	3 554

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 730 m<sup>2</sup> bostäder och 386 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	105 650	0	0	105 650
Fond för yttre underhåll	160 000	160 000	-160 001	160 001
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>265 650</b>	<b>160 000</b>	<b>-160 001</b>	<b>265 651</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-272 697	-160 000	-590 340	477 642
Årets resultat	96 583	96 583	750 341	-750 341
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-176 114</b>	<b>-63 417</b>	<b>160 001</b>	<b>-272 698</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>89 536</b>	<b>96 583</b>	<b>0</b>	<b>-7 048</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	96 583
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-112 697
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-176 114</b>

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

57 016
<b>-119 098</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 714 461	3 480 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 440	6 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 725 901</b>	<b>3 486 463</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 232 812	-2 760 015
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 832	-312 421
Personalkostnader	Not 6	-668 760	-657 967
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-454 346	-454 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 573 750</b>	<b>-4 184 749</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>152 151</b>	<b>-698 286</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		410	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 977	-52 103
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 567</b>	<b>-52 055</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>96 583</b>	<b>-750 341</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>96 583</b>	<b>-750 341</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	4 132 239	4 586 585
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 132 239</b>	<b>4 586 585</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 132 239</b>	<b>4 586 585</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		300	300
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 617 641	1 904 183
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	175 399	174 574
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 793 340</b>	<b>2 079 057</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		25 712	22 212
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 712</b>	<b>22 212</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 819 052</b>	<b>2 101 269</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 951 291</b>	<b>6 687 854</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		105 650	105 650
Fond för yttre underhåll	Not 12	160 000	160 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>265 650</b>	<b>265 651</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-272 697	477 642
Årets resultat		96 583	-750 341
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-176 114</b>	<b>-272 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>89 536</b>	<b>-7 048</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 425 000	5 450 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 425 000</b>	<b>5 450 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 025 000	25 000
Leverantörsskulder		298 702	214 073
Skatteskulder		12 555	10 493
Övriga skulder		718 877	621 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	381 621	373 912
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 436 755</b>	<b>1 244 902</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 951 291</b>	<b>6 687 854</b>

## 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 årsboks slutet. 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	2021	2020
Byggnader	33 år	33 år
Fastighetsförbättringar	28 år	28 år
Trapphusbelysning	20 år	20 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Parkeringsplats	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 216 465	3 063 300
Hyror lokaler	203 220	98 220
Hyror parkering	71 100	73 800
Hyror garage	58 067	57 933
Bredbandsintäkter	178 200	178 200
Hysesrabatt	-15 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 380	8 672
Öresutjämning	29	-4
	<b>3 714 461</b>	<b>3 480 121</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	4 856	0
Övriga intäkter	6 584	6 342
	<b>11 440</b>	<b>6 342</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	4 306
	Snöröjning/sandning	54 348	35 195
	Myndighetstillsyn	24 291	9 663
	Gemensamma utrymmen	0	1 510
	Garage/parkering	0	6 105
	Gård	554	4 918
	Förbrukningsmateriel	37 459	45 964
	Brandskydd	34 480	0
	Fordon	4 023	330
		<b>155 155</b>	<b>107 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	6 228
	Lås	13 667	22 892
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 445
	Tak	1 747	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 775
	Vattenskada	140 822	115 772
		<b>156 236</b>	<b>153 112</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	782 007
	Tvättstuga	2 750	0
	Bastu/pool	12 585	0
	Entré/trapphus	24 753	0
	Fönster	16 928	0
		<b>57 016</b>	<b>782 007</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	112 738	115 514
	Värme	605 280	479 301
	Vatten	142 628	154 982
	Sophämtning/renhållning	90 806	77 167
	Grovsopor	5 095	5 245
		<b>956 547</b>	<b>832 209</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 790	50 006
	Markhyra/vägavgift/avgäld	12 399	4 884
	Tomträttsavgäld	411 904	411 904
	Kabel-TV	108 405	107 874
	Bredband	178 200	178 200
		<b>762 698</b>	<b>752 868</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>145 160</b>	<b>131 828</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 232 812</b>	<b>2 760 015</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	0	613
	Medlemsinformation	1 500	0
	Tele- och datakommunikation	3 128	2 787
	Juridiska åtgärder	3 438	0
	Inkassering avgift/hyra	0	450
	Revisionsarvode extern revisor	16 989	16 494
	Föreningskostnader	0	438
	Styrelseomkostnader	5 296	3 256
	Fritids- och trivselkostnader	1 238	964
	Förvaltningsarvode	176 652	172 892
	Administration	4 216	5 952
	Korttidsinventarier	0	3 824
	Konsultarvode	5 375	104 751
		<b>217 832</b>	<b>312 421</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 200	98 400
	Löner	334 899	324 625
	Kostnadsersättningar	8 697	8 955
	Sociala kostnader	121 933	118 050
	Uttagsskatt	110 031	106 656
	Övriga personalkostnader	0	1 281
		<b>668 760</b>	<b>657 967</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	127 912	127 912
	Förbättringar	319 204	319 204
	Markanläggning	7 230	7 230
		<b>454 346</b>	<b>454 346</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	15 456 146	15 456 146
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 456 146</b>	<b>15 456 146</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 869 561	-10 415 215
	Årets avskrivningar enligt plan	-454 346	-454 346
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 323 907</b>	<b>-10 869 561</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 132 239</b>	<b>4 586 585</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	49 325 000	49 325 000
	Taxeringsvärde mark	68 060 000	68 060 000
		<b>117 385 000</b>	<b>117 385 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	116 000 000	116 000 000
	Lokaler	1 385 000	1 385 000
		<b>117 385 000</b>	<b>117 385 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	449 343	449 343
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>449 343</b>	<b>449 343</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-449 343	-449 343
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-449 343</b>	<b>-449 343</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	13 456	13 456
	Klientmedel hos SBC	1 553 827	1 890 727
	Räntekonto hos SBC	1 050 358	0
		<b>2 617 641</b>	<b>1 904 183</b>
<b>Not 11</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	27 873	27 048
	Förutbetalda kostnader	147 526	147 526
		<b>175 399</b>	<b>174 574</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	160 001	1 115 227
	Reservering enligt stadgar	160 000	160 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-160 001	-1 115 226
	<b>Vid årets slut</b>	<b>160 000</b>	<b>160 001</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,800 %	1 000 000	1 000 000	2022-12-01
	Handelsbanken	0,820 %	2 450 000	2 475 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,390 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 450 000</b>	<b>5 475 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 025 000	-25 000	
			<b>4 425 000</b>	<b>5 450 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 325 000 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 812 400	10 812 400

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Värme	94 229	71 297
	Ränta	9 195	9 236
	Avgifter och hyror	278 197	287 712
	Upplupna kostnader	0	5 667
		<b>381 621</b>	<b>373 912</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fönsterbyte planeras och anbudsförfrågan är skickad till olika aktörer.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den 16/3 2022



Lisa Fjellström  
Ordförande



Jesper Andreasson  
Ledamot

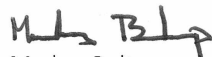


Maud Lillemor Eenfeldt  
Ledamot



Eva Glimblad  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2022  
WeAudit Sweden AB



Markus Boltorp  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3, org.nr. 757201-9029

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3s finansiella ställning per den 2021-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 för räkenskapsåret 2021 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SKF:S ANSTÄLLDAS BOSTADSRÄTTSFÖRENING NR 3 enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg per datum som framgår av påskrift nedan

Auktoriserad revisor Markus Boltorp för WeAudit Sweden AB

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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](http://www.sbc.se)