

**ÅRSREDOVISNING**

Styrelsen för Brf Skålgropen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes 1987 på fastigheten Skålgropen 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Rudeboksvägen 5-253 och består av småhus.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	31	1 922
3	46	3 452
4	33	3 531
4 (hörlägenheter)	7	791
6 (hörn/tillb)	1	141
6 (tillbyggda)	5	675
	123	10 512

2 st gemensamhetslokaler/tvättstugor	ca 200 m ²
2 st tvättstugor	ca 50 m ²

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22, varvid 22 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Lars Thoma	Ordförande	2021
Matilda Welander-Gröön	Sekreterare	2021
Margarethe Nordensson	Styrelseledamot	2021
El Mehdi Salih	Styrelseledamot	2021 avgick 2020-12-31
Marie Gustavsson	Styrelseledamot	2022
Ingvar Larsson	Styrelseledamot	2022
Edith Escobar	Styrelseledamot	2022

Stämman

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma 2020-06-22 valdes Lars Thomá till ordförande på ett år. Marie Gustavsson, Ingvar Larsson och Edith Escobar valdes till ledamöter på 2 år.

Emma Winqvist, Katalin Szasz och Carl Lindell valde att inte ställa upp för omval

Valberedningen består av Jon Ekman, Lotte Thomá och David Norlöv. Valberedningens sammankallande Jon Ekman

Firmatecknare

Ordinarie styrelseledamöter, två i förening.



Revisor

Av föreningen vald revisor har varit Borevision.

Sammanträde

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-22 var vid 22 av föreningens 123 lägenheter var representerade.

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden (inklusive konstituerande).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen och administration av fastigheten.

Delar av de administrativa och fastighetsförvaltningen har under året skötts av HSB Skåne.

Com Hem har anlåtats som leverantör av Kabel-TV och bredband.

Hos Länsförsäkringar har vi en ansvarsförsäkring för styrelsemedlemmarna och ett bostadstillägg för samtliga medlemmar i föreningen.

Krafttringen har anlåtats som leverantör av föreningens gemensammål.

Snöröjning/halkbekämpning har skötts av HSB.

Underhåll

Underhåll under året

Byte av golv i soprummet, kvadrant 1.

Målning av fönster, altan- och förrådsdörrar och ytterdörrar (original) i söder och väster.

Spolning av avloppsledningar.

Åtgärder i samband med skyddsrumsbesiktningen

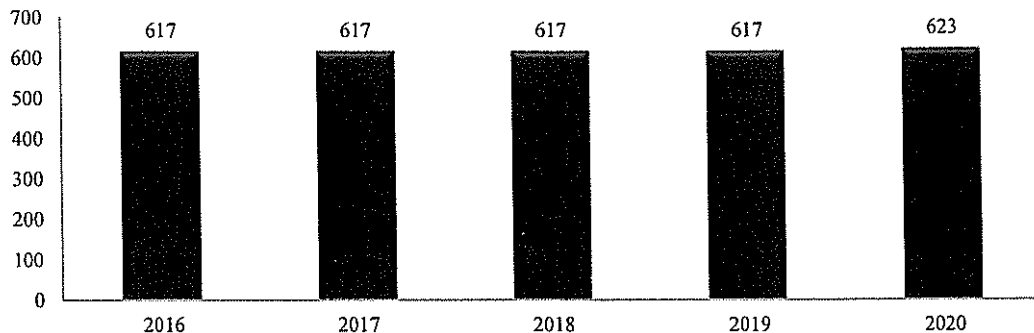
Energideclaration.

Byte av Torktumlare, kvadrant 1.

Planerat underhåll

Översyn av lås till tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler.

Mossbehandling av vissa tak.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 41 791 000 kr.

FE



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	184

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 8 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 845	6 784	6 713	6 611
Resultat efter finansiella poster, tkr	106	699	91	1 571
Eget kapital, tkr	13 094 803	12 952	12 253	11 262
Taxeringsvärde, tkr	156 305	156 305	156 305	134 666
-varav byggnad, tkr	85 354	85 354	85 354	59 726
Soliditet	23%	23%	21%	19%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	623	617	617	617
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 976	3 976	4 090	4 375
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	27%	28%	34%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 758 000	0	3 734 646	6 760 409	698 709	12 951 764
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				698 709	-698 709	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 821 397	1 821 397		0
Belopp vid årets utgång	1 758 000	0	3 913 249	7 280 515	143 039	13 094 803



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	7 459 118
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 821 397
Årets resultat	143 039
Summa till stämmans förfogande	7 423 554

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	7 423 554
-------------------------	-----------

[Handwritten signature]



Resultaträkning		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 844 979	6 784 638
Övriga rörelseintäkter	Not 3	114 480	12 432
Summa rörelseintäkter		6 959 459	6 797 070
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 126 410	-4 469 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 204	-142 736
Personalkostnader och arvode	Not 6	-194 840	-175 175
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-556 565	-556 567
Summa rörelsekostnader		-6 044 018	-5 343 678
Rörelseresultat		915 441	1 453 392
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-772 402	-754 683
Summa finansiella poster		-772 402	-754 683
Resultat efter finansiella poster		143 039	698 709
Årets resultat		143 039	698 709

Blå

**Balansräkning** **2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8	<u>52 221 541</u>	<u>52 778 106</u>
	52 221 541	52 778 106

*Summa materiella anläggningstillgångar***Summa anläggningstillgångar**

<u>52 221 541</u>	<u>52 778 106</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

Not 9	93 308	104 527
-------	--------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	<u>85 277</u>	<u>84 085</u>
--------	---------------	---------------

Summa kortfristiga fordringar

178 585	188 612
---------	---------

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	<u>4 493 155</u>	<u>3 481 493</u>
--------	------------------	------------------

Summa kassa och bank

4 493 155	3 481 493
-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>4 671 740</u>	<u>3 670 105</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>56 893 281</u>	<u>56 448 211</u>
-------------------	-------------------

M/2

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	1 758 000	1 758 000
Fond för yttre underhåll	3 913 249	3 734 646
Summa bundet eget kapital	5 671 249	5 492 646

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 280 515	6 760 409
Årets resultat	143 039	698 709
Summa fritt eget kapital	7 423 554	7 459 118

Summa eget kapital**13 094 803** **12 951 764****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	37 818 000	32 031 000
Summa långfristiga skulder		37 818 000	32 031 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		3 973 000	9 760 000
Leverantörsskulder		175 274	148 749
Skatteskulder		62 645	112 293
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	555 795	629 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 213 764	815 149
Summa kortfristiga skulder		5 980 479	11 465 447

Summa skulder**43 798 479** **43 496 447****Summa eget kapital och skulder****56 893 281** **56 448 211**



Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	915 441	698 709
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	556 565	556 567
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 472 006	1 255 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelse kapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 027	4 096
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-433 370	-54 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 048 663	1 204 407
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-1 200 000
Årets kassaflöde	1 048 663	4 407
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 481 493	3 477 086
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	4 493 155	3 481 493
	1 011 662	4 407

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisning slagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

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 inanspråktagande 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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 552 564	6 489 096
	Hysesintäkt garage och bilplatser	20 600	23 850
	Hysesrabatter	0	-800
	Årsavgift konsumtionsavgift vatten	253 625	258 076
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	18 190	14 416
		<u>6 844 979</u>	<u>6 784 638</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	74 347	0
	Övrigt	40 133	12 432
		<u>114 480</u>	<u>12 432</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-720 169	-261 452
	El	-165 605	-161 073
	Vatten	-323 885	-268 244
	Renhållning	-231 677	-223 723
	TV, bredband, iptelefoni	-245 122	-239 408
	Obligatoriska besiktningar	-4 563	0
	Förvaltningskostnader	-443 228	-338 872
	Försäkringar	-94 078	-95 702
	Fastighetsskatt	-1 026 927	-990 027
	Periodiskt underhåll	-1 864 852	-1 890 699
	Övriga driftskostnader	-6 304	0
		<u>-5 126 410</u>	<u>-4 469 200</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll tvättstuga	-43 455	0
	Underhåll övrigt	-1 821 397	-1 890 699
		<u>-1 864 852</u>	<u>-1 890 699</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Exteri revisionsarvode	-9 270	-9 000
	Övriga förvaltningskostnader	-12 628	-54 394
	Kostnader överlåtelse och panter	-36 566	-30 410
	Föreningsverksamhet	0	-1 000
	Kontorsutrustning och -material	-5 339	-5 907
	Konsulter	-102 401	-42 025
		<u>-166 204</u>	<u>-142 736</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-147 400	-139 450
		<u>-556 565</u>	<u>-556 567</u>

Stelle



Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		58 360 574	58 360 574		
Ingående anskaffningsvärde mark		4 356 924	4 356 924		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		62 717 498	62 717 498		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-9 939 392	-9 382 825		
Årets avskrivningar byggnader		-556 565	-556 567		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-10 495 957	-9 939 392		
Utgående redovisat värde					
		52 221 541	52 778 106		
Redovisade värden byggnader					
		47 864 617	48 421 182		
Redovisade värden mark					
		4 356 924	4 356 924		
Fastighetsbeteckning: Skålgropen 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1987	85 354 000	70 951 000	156 305 000	156 305 000
		85 354 000	70 951 000	156 305 000	156 305 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning		62 000 000		62 000 000	62 000 000
Summa ställda säkerheter		62 000 000		62 000 000	62 000 000
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto		93 308	104 527		
		93 308	104 527		
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald försäkring		23 746	22 840		
Not 11 Kassa och bank					
Sparbanken Skåne		4 493 155	3 481 493		
		4 493 155	3 481 493		

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB		0,65%	2021-09-30	3 973 000	
SBAB		1,26%	2026-12-07	4 800 000	
SBAB		1,46%	2022-11-10	4 000 000	
SBAB		0,84%	2025-11-14	5 787 000	
SBAB		1,57%	2023-06-12	5 176 700	
SBAB		2,41%	2027-03-18	8 800 000	
SBAB		1,93%	2024-03-18	9 254 300	
				41 791 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 818 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					<u>3 973 000</u>
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					3 973 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,44%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					41 791 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Medlemmars inre fond	551 293	628 656
Övriga kortfristiga skulder	<u>4 502</u>	<u>600</u>
	555 795	629 256

gsk



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	133 100	139 500
Upplupna sociala avgifter	51 030	43 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 298	0
Upplupna räntekostnader	117 824	81 168
Upplupen revision	9 270	9 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	582 821	541 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	290 421	795
	1 213 765	815 149

9/5 2021

Edith Escobar Medina

El Salih *tom 2020-12-31*

El Salih

Ingvar Larsson

Lars Thoma

Margarethe Nordenson

Marie Gustavsson

Matilda Welander Gröön

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- *9/5-2021*

Per-Erik Gillberg
BoRevision