

# Årsredovisning

för

## Brf Skålen

769604-2832

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Skålen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, så kallad äkta bostadsrättsförening.

### *Allmänt om verksamheten*

fastigheten hette ursprungligen Kvarteret Koppen 6 och bestod av en eltransformatorstation som byggdes under 1969-1970. Ungefär samtidigt införlivades Kv Koppen till det sydligare kvarteret Skålen och fick nummer 23. Transformatorstationen revs 1996 och ovanpå den gedigna grunden uppfördes ett modernt bostadshus i sju våningar som stod färdigt 1997.

Bostadsrättsföreningen bildades 1999 förvärvade fastigheten i maj 2009. Fastighetens byggnad består av en huskropp med källare, bottenvåning och sju våningsplan. Bostadsdelen börjar på våning ett (1). Huset har två portar belägna på Norra Stationsgatan 95 A och B.

Föreningen består av 26 lägenheter varav 25 st upplåtna med bostadsrätt och en (1) upplåten med hyresrätt. Föreningen har också två uthyrda lokaler samt en reklamplats. Bostadsytan uppgår till 2.310 kvm och lokalytan uppgår till 350kvm.

På gatuplan finns även ett cykelrum.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos bolagsverket 2009-04-29 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29.

### Lägenhetsfördelning

2 st	1 rum och kök
14 st	3 rum och kök
2 st	3,5 rum och kök
8 st	4 rum och kök

### Lokalhyresgäster

Ramirent AB  
Gnistra Ståd AB

Föreningen är frivilligt registrerad för moms för lokalytorna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget If.

RB MB

### **Tomträtt**

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden, 394 000 kr/år sträcker sig till 2026-09-30.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning hanteras av Princip Redovisning AB

### **Fond för yttre underhåll**

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll". Detta sker enligt föreningens underhållsplan. Avsättning görs genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Fastighetens fjärrvärmecentral moderniserades med nya värmeväxlare, expansionskärl och nytt modernt styrsystem. Det slutna FTX ventilationssystemet byggdes om med nya moderna fläktar, motorer samt drivsystem. En horisontell avloppstam i källaren byttes ut i förtid pga rostangrepp som orsakades av dålig ventilation i utrymmet utanför tvättstugan. I samband med bytet förbättrades ventilationen i utrymmet för att undvika framtida skador. Totalt investerades ca 600 000 kr för dessa åtgärder. Föreningen har även återbetalat ca 165 000 kr till vår hyresgäst Ramirent för feldebiterad hyra under en längre tid.

Försäljning av ny-upplåten lägenhet gav en inbetalning på 5 250 000 till föreningen. Styrelsen avser att amortera på föreningens lån med hela beloppet.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid årets början var 41 st och vid årets slut 43 st. En (1) överlåtelse samt en ny-upplåtelse har skett under året. Två medlemmar har lämnat föreningen och fyra nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Pantsättningsavgift på 1 % debiteras pantsättaren.

### **Andrahandsuthyrning**

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Vid otillåten andrahandsuthyrning (utan styrelsen tillstånd) riskerar bostadsrättsinnehavaren att förlora nyttjanderätten och bostadsrätten därmed anses förverkad. Föreningen har då rätt att säga upp bostadsrättsinnehavaren för avflytt.

Sedan föregående föreningsstämma 2019-06-13 har styrelsen haft följande sammansättning.

Mikael Kallo	Ledamot (ordf)
Magnus Norrby	Ledamot
Ronnie Bäckström	Ledamot
Mikael Bergqvist	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Johanna Tillberg	Suppleant

RB ns

Dan Söderman Revisor  
Kristian Starling Revisorssuppleant

Valberedning  
Marie Billing

(NB) *Susanne Bengtsson*  
Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 860,72	2 042,00	1 989,00	1 991,00
Resultat efter finansiella poster	-785,12	113,05	-1 132,00	159,00
Soliditet (%)	85,07	85,00	84,00	85,00
Kassalikviditet	1 106,00	830,00	294,00	449,00
Underhållsfond, tkr	1 076,00	1 026,00	976,00	818,00
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 965,00	4 965,00	4 965,00	4 965,00
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	442,00	441,00	441,00	441,00
Skuldränta (%)	1,39	1,46	1,86	1,75

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	63 623 830	2 196 863	1 026 110	-2 507 269	112 243	64 451 777
Ökning av insatskapital	2 117 914	3 132 086				5 250 000
Disposition av föregående års resultat:			50 000	62 243	-112 243	0
Årets resultat					-785 114	-785 114
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 741 744</b>	<b>5 328 949</b>	<b>1 076 110</b>	<b>-2 445 026</b>	<b>-785 114</b>	<b>68 916 663</b>

#### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 445 026
årets resultat	-785 114
	<b>-3 230 140</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	584 000
i ny räkning överföres	-3 864 140
	<b>-3 230 140</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

*NB*  
*RB*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 860 715	2 014 877
Övriga rörelseintäkter		0	150 350
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 860 715</b>	<b>2 165 227</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 870 585	-1 325 103
Övriga förvaltningskostnader	4	-136 453	-82 350
Personalkostnader	5	-93 637	-90 870
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-388 979	-388 979
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 489 654</b>	<b>-1 887 302</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-628 939</b>	<b>277 925</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1 224
Räntekostnader och liknande resultatposter		-156 175	-166 906
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 175</b>	<b>-165 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-785 114</b>	<b>112 243</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-785 114</b>	<b>112 243</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-785 114</b>	<b>112 243</b>

RB  
YUB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 068 067	74 457 046
Inventarier, verktyg och installationer	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>74 068 067</b>	<b>74 457 046</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 068 067</b>	<b>74 457 046</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		219 171	0
Övriga fordringar		7 542	22 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 809	137 954
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>330 522</b>	<b>160 527</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		6 615 536	1 508 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 615 536</b>	<b>1 508 289</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 946 058</b>	<b>1 668 816</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 014 125</b>	<b>76 125 862</b>

IB  
YB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 070 693	65 820 693
Fond för yttre underhåll		1 076 110	1 026 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 146 803</b>	<b>66 846 803</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 445 026	-2 507 269
Årets resultat		-785 114	112 243
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 230 140</b>	<b>-2 395 026</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>68 916 663</b>	<b>64 451 777</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>8</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 469 462	11 469 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 469 462</b>	<b>11 469 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		60	0
Leverantörsskulder		64 807	16 219
Skatteskulder		19 780	18 792
Övriga skulder		39 059	3 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		504 294	165 692
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>628 000</b>	<b>204 623</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 014 125</b>	<b>76 125 862</b>

RB  
NB

## Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01  
-2019-12-31

2018-01-01  
-2018-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-785 114	112 243
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	388 979	388 979
Betald skatt	16 019	-17 642
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-380 116</b>	<b>483 580</b>

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-219 171	0
Förändring av kortfristiga fordringar	34 145	-2 022
Förändring av leverantörsskulder	48 588	-65 450
Förändring av kortfristiga skulder	373 800	-203 250
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-142 754</b>	<b>212 858</b>

### Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	5 250 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 250 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 107 246</b>	<b>212 858</b>

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 508 289	1 295 431
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 615 535</b>	<b>1 508 289</b>

EB  
MB



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långsiktiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Procent	Antal år
Byggnader	0,5%	200

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 022 055	1 018 776
Hyror bostäder	220 580	241 960
Hyror lokaler	498 800	578 856
Hyesintäkt reklamplats	24 000	0
Separat debiterad f-skatt	77 341	0
Bränsletillägg lokal	65 151	62 952
Bredband och Kabel-Tv	113 773	111 436
Feldebiterad hyra	-164 243	0
Övriga intäkter	3 259	27 759
	<b>1 860 716</b>	<b>2 041 739</b>

RB  
MB

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Städning enligt avtal	48 273	52 762
Hiss	32 724	42 525
Reparation hyresbostsd	105 699	0
Reparationer	3 716	103 572
VVS-arbeten	52 621	0
Dörrar och lås	5 795	0
Värmeanläggning/undercentral	531 847	0
El	81 978	102 296
Fjärrvärme	221 950	237 742
Renhållning/återvinning	33 479	35 240
Fastighetsförsäkring	51 615	41 440
Tomträttsavgäld	394 400	394 400
Bredband och Kabel.Tv	129 937	100 838
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	114 952	94 961
Vatten	49 193	58 128
Övriga driftskostnader	12 406	60 575
	<b>1 870 585</b>	<b>1 324 479</b>

### Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2019	2018
Telekommunikation	5 128	4 703
Datakommunikation	8 500	0
Ekonomisk förvaltning	53 391	48 847
Konsultarvoden	49 000	0
Bankkostnader	5 722	0
Övriga förvaltningskostnader	67 800	28 799
	<b>189 541</b>	<b>82 349</b>

Kostnader och jämförelsen med föregående år blir missvisande på grund av olika uppställningar och olika reovisningsprinciper.

### Not 5 Personalkostnader och arvode

	2019	2018
Styrelsearvode	71 250	69 898
Lagstadgade sociala avgifter	22 387	20 972
	<b>93 637</b>	<b>90 870</b>

IB  
MB

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 802 450	77 802 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 802 450</b>	<b>77 802 450</b>
Ingående avskrivningar	-3 345 404	-2 956 425
Årets avskrivningar	-388 979	-388 979
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 734 383</b>	<b>-3 345 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 068 067</b>	<b>74 457 046</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 295 000	33 500 000
Taxeringsvärden mark	45 620 000	30 520 000
	<b>82 915 000</b>	<b>64 020 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 887	82 887
Försäljningar/utrangeringar	-82 887	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>82 887</b>
Ingående avskrivningar	-82 887	-82 887
Försäljningar/utrangeringar	82 887	
Årets avskrivningar		0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-82 887</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 1,25% Villkorsändring 2020-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek 1,45% Villkorsändring 2022-03-01	5 469 462	5 469 462
Stadshypotek 1,45% Villkorsändring 2020-01-13	1 000 000	1 000 000
	<b>11 469 462</b>	<b>11 469 462</b>

### Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

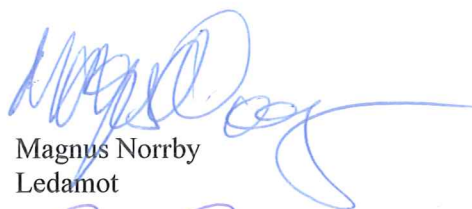


Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

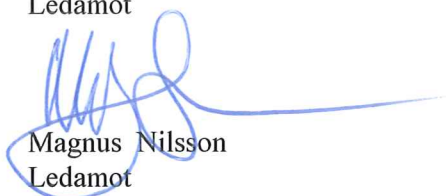
Stockholm 28 maj 2020



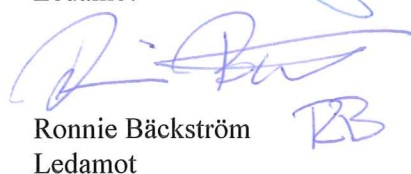
Mikael Kallo  
Ledamot



Magnus Norrby  
Ledamot



Magnus Nilsson  
Ledamot



Ronnie Bäckström  
Ledamot



Mikael Bergqvist  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 28 maj 2020



Dan Söderman  
Revisor