

Årsredovisning

för

Brf Skålen

769604-2832

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Skålen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.

9167

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

Föreningen har under hösten 2020 utfört stamspolning, resultatet var utan några överraskningar.

En ny energideklaration har gjorts, energiklassningen var utmärkt, betyg E efter den nya skalan, som är omnormerad för att skilja även mellan energieffektiva fastigheter, och där de högsta betygen kräver att man har en väsentlig egen energiproduktion. Vi har sparat ca 20% energi genom de förbättringar av ventilation, växelriktare, värmeväxlare och belysning som gjorts sedan förra tillfället.

Vidare startades radonmätning i fastigheten med mätare i utvalda lägenheter på varje våningsplan, mätningen slutrapporterades under första kvartalet.

Föreningen påbörjade en uthyrning till Telia av utrymme för mobilmast, vilket inbringar drygt 40 000 kr per år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början var 43 st och vid årets slut 42 st. Under året har en överlåtelse skett, två medlemmar har lämnat föreningen och två nya 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 2020-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning.

Mikael Bergqvist	Ledamot (ordförande)
Mikael Kallo	Ledamot
Ronnie Bäckström	Ledamot
Johanna Tillberg	Ledamot

4/67

Elin Pettersson Suppleant

Kristian Starling Revisor
Dan Söderman Revisorssuppleant

Valberedning
Susanne Eriksson Bergqvist och Marie Billing

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 010,91	1 860,72	2 042,00	1 989,00
Resultat efter finansiella poster	56,58	-785,12	113,05	-1 132,00
Soliditet (%)	90,66	85,07	85,00	84,00
Kassalikviditet	140,00	1 106,00	830,00	294,00
Underhållsfond, tkr	542,00	1 076,00	1 026,00	976,00
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 764,00	4 965,00	4 965,00	4 965,00
Årsavgifter per kvm bostadsyta, kr	457,00	442,00	441,00	441,00
Skuldränta (%)	1,31	1,39	1,46	1,86

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 741 744	5 328 949	1 076 110	-2 445 026	-785 114	68 916 663
Disposition av föregående års resultat:			-534 000	-251 114	785 114	0
Årets resultat					56 578	56 578
Belopp vid årets utgång	65 741 744	5 328 949	542 110	-2 696 140	56 578	68 973 241

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-2 696 140
årets vinst	56 578
	-2 639 562

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	50 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 689 562
	-2 639 562

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

91/29

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 010 913	1 860 715
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 010 913	1 860 715
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 268 444	-1 870 585
Övriga förvaltningskostnader	4	-82 011	-136 453
Personalkostnader	5	-93 242	-93 637
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-388 979	-388 979
Summa rörelsekostnader		-1 832 676	-2 489 654
Rörelseresultat		178 237	-628 939
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 659	-156 175
Summa finansiella poster		-121 659	-156 175
Resultat efter finansiella poster		56 578	-785 114
Resultat före skatt		56 578	-785 114
Årets resultat		56 578	-785 114

11/27

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 679 088	74 068 067
Summa materiella anläggningstillgångar		73 679 088	74 068 067
Summa anläggningstillgångar		73 679 088	74 068 067
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		243 781	219 171
Övriga fordringar		483	7 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98 600	103 809
Summa kortfristiga fordringar		342 864	330 522
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 059 389	6 615 536
Summa kassa och bank		2 059 389	6 615 536
Summa omsättningstillgångar		2 402 253	6 946 058
SUMMA TILLGÅNGAR		76 081 341	81 014 125

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

71 070 693

71 070 693

Fond för yttre underhåll

542 110

1 076 110

Summa bundet eget kapital

71 612 803

72 146 803

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 696 140

-2 445 026

Årets resultat

56 578

-785 114

Summa fritt eget kapital

-2 639 562

-3 230 140

Summa eget kapital

68 973 241

68 916 663

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

5 469 462

11 469 462

Summa långfristiga skulder

5 469 462

11 469 462

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

915 000

0

Förskott från kunder

0

60

Leverantörsskulder

108 256

64 807

Skatteskulder

32 260

19 780

Övriga skulder

39 339

39 059

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

543 783

504 294

Summa kortfristiga skulder

1 638 638

628 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

76 081 341

81 014 125

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

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Räkenskapsår 2020 är första året som skulder till kreditinstitut klassificeras på ovannämnt sätt, jämförelsetalen har inte räknats om.

Anläggningstillgångar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 056 309	1 022 055
Hyror bostäder	134 919	220 580
Hyror lokaler	650 951	641 292
Hysesintäkt reklamplats	49 776	24 000
Bredband och Kabel-Tv	117 600	113 773
Feldebiterad hyra	0	-164 243
Övriga intäkter	1 358	3 259
	2 010 913	1 860 716

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning enligt avtal	52 339	48 273
Hiss	30 481	32 724
Reparation hyresbostad	99	105 699
Reparationer	600	3 716
VVS-arbeten	8 355	52 621
Dörrar och lås	1 210	5 795
Värmeanläggning/undercentral	0	531 847
El	78 068	81 978
Fjärrvärme	266 614	221 950
Renhållning/återvinning	39 381	33 479
Fastighetsförsäkring	51 135	51 615

Tomträttsavgäld	394 400	394 400
Bredband och Kabel.Tv	107 352	129 937
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 304	114 952
Vatten	61 407	49 193
Övriga driftskostnader	32 011	12 406
Stampsolning	28 688	0
	1 268 444	1 870 585

Not 4 Övriga förvaltningskostnader

	2020	2019
Telekommunikation	5 254	5 128
Datakommunikation	6 688	8 500
Ekonomisk förvaltning	42 145	53 391
Konsultarvoden	7 125	49 000
Bankkostnader	3 275	5 722
Övriga förvaltningskostnader	17 524	67 800
	82 011	189 541

Not 5 Personalkostnader och arvode

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	71 250
Lagstadgade sociala avgifter	22 292	22 387
	93 242	93 637

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 802 450	77 802 450
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 802 450	77 802 450
Ingående avskrivningar	-3 734 383	-3 345 404
Årets avskrivningar	-388 979	-388 979
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 123 362	-3 734 383
Utgående redovisat värde	73 679 088	74 068 067
Taxeringsvärden byggnader	37 295 000	37 295 000
Taxeringsvärden mark	45 620 000	45 620 000
	82 915 000	82 915 000

Tomträttsupplåtelse

Handwritten mark

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår (2021) ska enligt FAR redovisas som kortfristiga. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Föreningens lån med villkorsändringsdag under 2021 redovisas därför som långfristiga per 2020-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 1,25% Villkorsändring 2020-06-30	0	5 000 000
Stadshypotek 1,45% Villkorsändring 2022-03-01	5 469 462	5 469 462
Stadshypotek 1,25% Villkorsändring 2021-04-14	915 000	1 000 000
	6 384 462	11 469 462

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

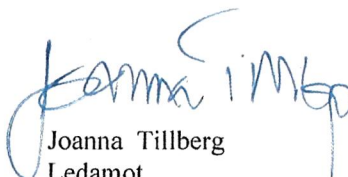
K18g

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

Stockholm 27/5 2021



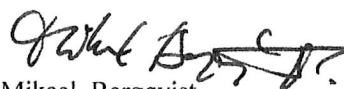
Mikael Kallo
Ledamot



Joanna Tillberg
Ledamot



Ronnie Bäckström
Ledamot



Mikael Bergqvist
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats KS 2021

2021-05-27

Kristian Starling
Revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmötet i Bostadsrättsföreningen Skålen 23

Organisationsnummer 769604-2832

Jag, Kristian Starling, har granskat årsredovisningen räkenskapsåret 2020 för BRF Skålen 23.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller felaktigheter.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis och belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärders som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har används och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de redovisningsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Skålen för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med förvaltningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2021-05-27



Kristian Starling