



# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

Utän 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skålen 16-17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.

- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Axel Wallin	Ordförande
Patricia Lundstjälk	Kassör
Christina Estemar	Ledamot
Andreas Farde	Ledamot
Agnetha Marcks Von Würtemberg	Ledamot
Peter Oblack	Ledamot
Jens Wahlström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

#### Valberedning

Jaroslav Bartosiak  
Katarina Renlund

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 17	2011	Stockholm
SKÅLEN 16	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.

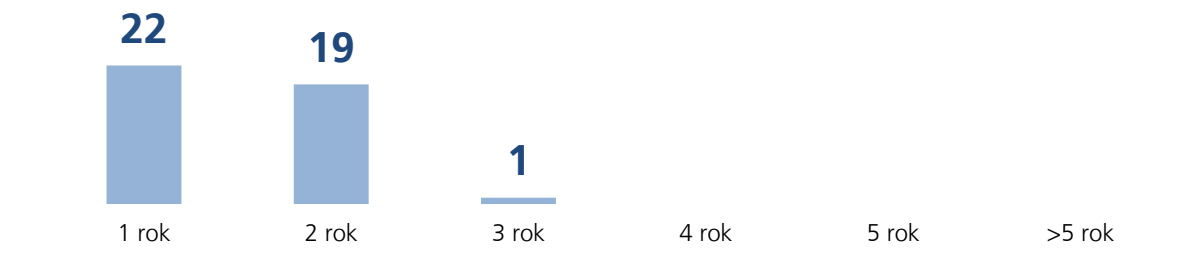
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 379 m<sup>2</sup>, varav 2 033 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 346 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Docent däck AB	285 m <sup>2</sup>	2021-09-30
Aiming for Amaizing AB	60 m <sup>2</sup>	2021-08-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Grillplats	Grillplats på innergården

### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av el-central	2020	
Fönsterrenovering	2020	Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och försetts med bullerdämpande glas mot framsidan av fastigheten
Plantering och renovering av grönytor på gården	2019	
Fönsterbyte	2019	Byte av fönster till hyreslokalerna
Hissbesiktning	2019	Besiktning av hissen sker årligen
Tätningssåtgärder	2019	Tätning av brandceller i vent- kanaler i resterande lokaler och lägenheter
Renovering av hissen	2019	Målning och uppfräschning genomförd
Komplettering av taksäkerhet	2018	Stegar och snörasskydd
Sotning och genomgång av rökkanaler	2018	
OVK	2018	
Tätskiktsarbete av golv i lokal	2018	
Balkonger	2018	
Systematisk brandskydd	2017	Tätning av brandceller.
Korrigeringar i stambytet	2016	
OVK	2016	
Byte av entréport för 1 fastighetslokal	2015 - 2016	
Stambyte av VVS och EL	2011 - 2012	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder OVK	2021	
Färdigställande av källarförråd	2021	Som en del i projektet att tömma vinden inför en framtida försäljning
Byte av frånluftsfläktar	2021	
Renovering yttertak	2021	Ommålning samt renovering av yttertak i samband med vindsprojekt
Ommålning av trapphus	2022	
Renovering av fasad	2022	
Värmeanläggningen	2022	Komplettering och uppdatering av värmeanläggningen

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

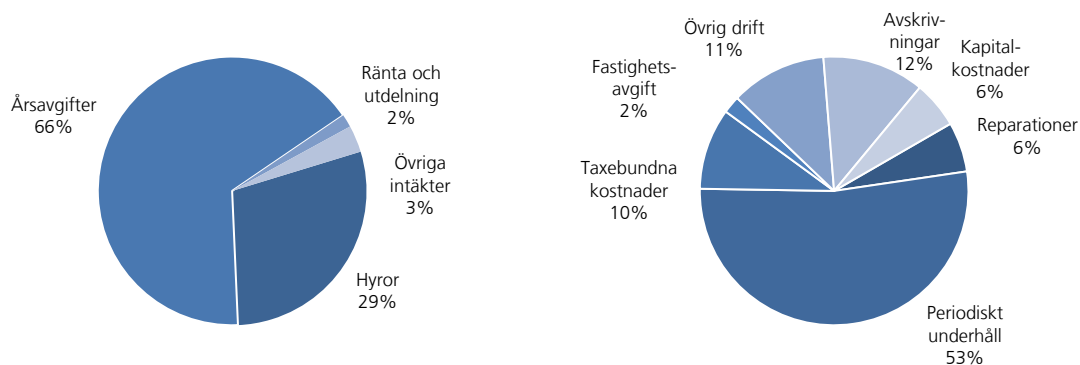
Avtal	Leverantör
SBC Ekonomisk förvaltning	Löpande förvaltning av föreningens ekonomi
Delagott	Löpande veckovis underhåll av fastigheterna samt jourärenden.
Maries Puts och Städ	Löpande städning av allmänna utrymmen.

## Föreningens ekonomi Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 719 841</b>	<b>1 777 126</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 074 787	2 065 362
Finansiella intäkter	32 734	364
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 430
Balkongfond	6 386	0
Ökning av långfristiga skulder	3 000 000	0
	<b>5 113 907</b>	<b>2 067 156</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 841 735	1 632 964
Finansiella kostnader	332 469	302 534
Ökning av kortfristiga fordringar	23 802	0
Minskning av kortfristiga skulder	267 362	188 943
	<b>5 465 368</b>	<b>2 124 441</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 368 380</b>	<b>1 719 841</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-351 461</b>	<b>-57 285</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 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upprustning av gården, nya rabatter har anlagts och nya blommor har planterats.

Samtliga fönster har renoverats vilket inkluderade borttagning av rötskador och målning. Fönster mot väg har försetts med bullerdämpande glas.

Styrelsen har jobbat vidare med vindsprojekt och tillsammans med Gleipnergruppen tagit fram en förstudie. Förslag om vindsförsäljning röstades igenom vid årsstämman i juni 2020. Under hösten godkändes bygglovshandlingarna. Vindsprojektet pågår och kommer fortskrida under 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	700	700	700
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 894	1 870	1 732	1 808
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 306	10 800	10 800	11 661
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	27	35	24
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	171	184	196	184
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	26	31	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	140	127	163	177
Soliditet (%)	69	72	72	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 793	-596	-372	-688
Nettoomsättning (tkr)	2 067	2 060	2 014	2 028

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 033 m<sup>2</sup> bostäder och 346 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	61 783 000	0	0	61 783 000
Upplåtelseavgifter	1 878 223	0	0	1 878 223
Fond för yttre underhåll	161 896	80 948	0	80 948
Balkongfond	6 386	6 386	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>63 829 505</b>	<b>87 334</b>	<b>0</b>	<b>63 742 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 578 403	-80 948	-595 758	-4 901 697
Årets resultat	-3 792 669	-3 792 669	595 758	-595 758
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-9 371 071</b>	<b>-3 873 617</b>	<b>0</b>	<b>-5 497 455</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>54 458 434</b>	<b>-3 786 283</b>	<b>0</b>	<b>58 244 716</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 792 669
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 497 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 948
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 371 072</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-9 371 072</b>
----------------------------------	-------------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 066 627	2 060 403
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 160	4 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 074 787</b>	<b>2 065 362</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 470 521	-1 520 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-371 214	-112 467
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 986	-725 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 567 720</b>	<b>-2 358 950</b>
<b>RÖLSE RESULTAT</b>		<b>-3 492 933</b>	<b>-293 588</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 734	364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 469	-302 534
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-299 735</b>	<b>-302 170</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 792 669</b>	<b>-595 758</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 792 669</b>	<b>-595 758</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,13	77 973 285	78 680 114
Maskiner	Not 9	7 998	27 154
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 981 283</b>	<b>78 707 269</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>77 981 283</b>	<b>78 707 269</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 429 984	1 757 583
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 429 984</b>	<b>1 757 643</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 000	4 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 433 984</b>	<b>1 761 643</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>79 415 267</b>	<b>80 468 912</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 661 223	63 661 223
Fond för yttre underhåll	Not 11	161 896	80 948
Balkongfond		6 386	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 829 505</b>	<b>63 742 171</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 578 403	-4 901 697
Årets resultat		-3 792 669	-595 758
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 371 071</b>	<b>-5 497 455</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>54 458 434</b>	<b>58 244 716</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 575 000	12 172 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 575 000</b>	<b>12 172 500</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 950 000	9 352 500
Leverantörsskulder		112 590	400 913
Skatteskulder		58 029	31 983
Övriga skulder		84 129	144 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	177 085	121 608
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 381 833</b>	<b>10 051 695</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>79 415 267</b>	<b>80 468 912</b>

## Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. 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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 - 5 år	50 - 5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 394 773	1 394 773
Hyror bostäder	72 600	72 600
Hyror lokaler momspliktiga	539 213	531 452
Vatten-/värmeintäkter	30 150	30 150
Värmeintäkter	7 800	7 800
Avgift andrahandsuthyrning	22 073	23 636
Öresutjämning	17	-9
	<b>2 066 627</b>	<b>2 060 403</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	7 500	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 162
Övriga intäkter	660	797
	<b>8 160</b>	<b>4 959</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 892	45 640
	Fastighetsskötsel beställning	0	3 052
	Snöröjning/sandning	4 639	15 137
	Städning entreprenad	63 622	56 418
	Städning enligt beställning	0	1 103
	Mattvätt/Hyrmattor	44 144	27 924
	Hissbesiktning	0	1 744
	Myndighetstillsyn	9 156	0
	Gård	9 062	9 562
	Serviceavtal	3 660	3 530
	Förbrukningsmateriel	11 000	0
	Brandskydd	0	16 116
		<b>226 174</b>	<b>180 227</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	87 789	0
	Tvättstuga	7 861	4 610
	Lås	0	260
	Värmeanläggning/undercentral	29 908	0
	Ventilation	49 491	29 273
	Elinstallationer	94 947	13 037
	Hiss	10 461	2 832
	Balkonger/altaner	0	33 142
	Mark/gård/utemiljö	10 062	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	66 560
	Vattenskada	64 602	143 995
		<b>355 121</b>	<b>293 709</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	72 586	0
	Entré/trapphus	0	31 061
	VVS	0	39 064
	Elinstallationer	237 299	0
	Fönster	2 792 985	179 084
		<b>3 102 870</b>	<b>249 209</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 343	65 259
	Värme	406 769	436 841
	Vatten	76 425	61 091
	Sophämtning/renhållning	37 275	31 638
		<b>577 812</b>	<b>594 829</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 876	69 187
	Kabel-TV	12 171	12 022
		<b>85 047</b>	<b>81 209</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>123 498</b>	<b>121 314</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 470 521</b>	<b>1 520 497</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	46 999	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	14 344	20 509
	Föreningskostnader	4 941	3 864
	Förvaltningsarvode	76 870	75 694
	Administration	72 249	5 160
	Konsultarvode	171 710	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 540
	OBS konto	-17 250	0
		<b>371 214</b>	<b>112 467</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	265 673	265 673
	Förbättringar	441 156	441 156
	Maskiner	19 156	19 156
		<b>725 986</b>	<b>725 986</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	83 652 675	83 652 675
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>83 652 675</b>	<b>83 652 675</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 972 561	-4 265 731
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 830	-706 830
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 679 390</b>	<b>-4 972 561</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>77 973 285</b>	<b>78 680 114</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 586 460	36 586 460
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 364 000	24 364 000
	Taxeringsvärde mark	56 584 000	56 584 000
		<b>80 948 000</b>	<b>80 948 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 600 000	74 600 000
	Lokaler	6 348 000	6 348 000
		<b>80 948 000</b>	<b>80 948 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	95 781	95 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 781</b>	<b>95 781</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-68 627	-49 471
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 156	-19 156
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-87 783</b>	<b>-68 627</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>7 998</b>	<b>27 154</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	65 604	41 742
	Klientmedel hos SBC	1 364 380	1 715 841
		<b>1 429 984</b>	<b>1 757 583</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	80 948	163 490
	Reservering enligt stadgar	80 948	80 948
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-163 490
	<b>Vid årets slut</b>	<b>161 896</b>	<b>80 948</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,660 %	4 500 000	4 500 000	2023-12-28
SEB	1,140 %	4 000 000	4 000 000	2022-03-28
SEB	0,960 %	2 000 000	0	2021-07-28
SEB	1,500 %	3 600 000	3 600 000	2022-10-28
SEB	0,830 %	3 802 500	3 802 500	2024-01-28
SEB	1,030 %	1 000 000	0	2021-10-28
SEB	1,660 %	3 672 500	3 672 500	2023-12-28
SEB	0,440 %	1 950 000	1 950 000	2021-02-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 525 000</b>	<b>21 525 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 950 000	-9 352 500	
		<b>19 575 000</b>	<b>12 172 500</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 175 000 kr.

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.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 240 000	23 240 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	11 896	1 966
Avgifter och hyror	165 189	119 642
	<b>177 085</b>	<b>121 608</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Råvindar planeras att byggas om till bostadsrätter och säljas. I samband med vindsrenoveringen kommer tak att bytas, hiss att byggas i trapphus på Norra Stationsgatan 117 samt färdigställande och flytt av förråd till källaren.



---

## Styrelsens underskrifter

---

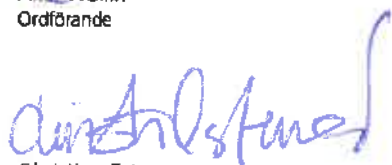
STOCKHOLM den 20 / 5 - 2021



Axel Wallin  
Ordförande



Patricia Lundstjälk  
Kassör



Christina Estemar  
Ledamot




Andreas Fard  
Ledamot



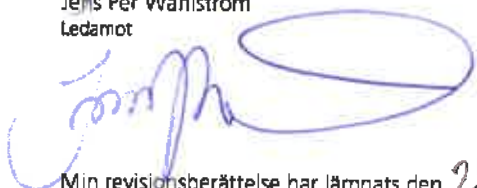
Agnetha Marcks Von Wurtemberg  
Ledamot



Peter Oblack  
Ledamot



Jens Per Wahlström  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 - 2021



Joakim Häll  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skålen 16-17, org.nr. 716419-9866

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålen 16-17 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

AB

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skålen 16-17 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 25/5-2021



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)