





# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 2019.

---

## 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 2019 och 2022.
- 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

Andreas Farde	Ledamot	
Patricia Lind	Ledamot	
Victor Neck	Ledamot	Avgick i samband med flytt december 2019
Jens Wahlström	Ledamot	
Axel Wallin	Ledamot	
	Suppleant	Avgick i samband med flytt december 2019
Oscar Eiderbrant		

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

Andreas Farde, Patricia Lind, Jens Wahlström och Axel Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

### Valberedning

Christina Estemar  
Klara Puskas Antal

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

### 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.

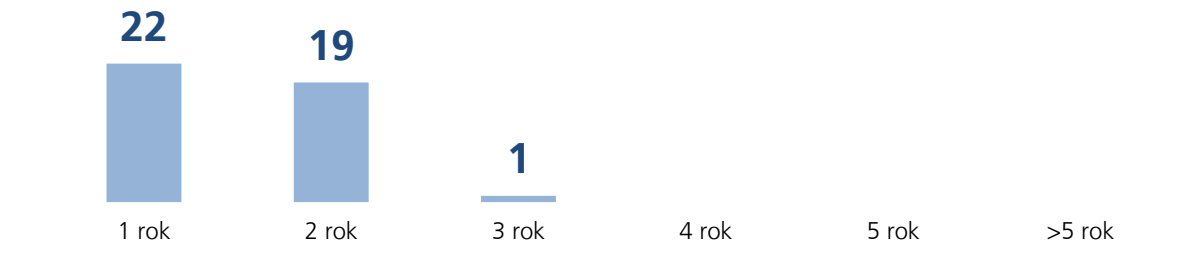
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 491 m<sup>2</sup>, varav 2 033 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 458 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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

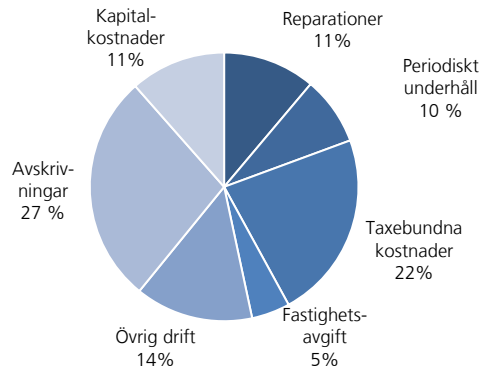
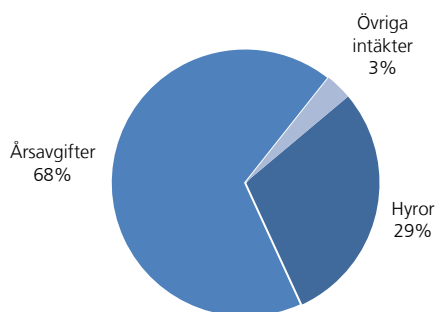
Avtal	Leverantör
SBC Ekonomisk förvaltning	Löpande förvaltning av föreningens ekonomi
Delagott	Löpande veckovis underhåll av fastigheterna samt jourärenden.
Maries Puts och Städ	Löpande städning av allmänna utrymmen.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 777 126</b>	<b>5 045 348</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 065 362	2 033 937
Finansiella intäkter	364	242
Minskning kortfristiga fordringar	1430	22 384
	<b>2 065 156</b>	<b>2 056 563</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 600 580	1 305 384
Finansiella kostnader	302 534	374 443
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	0	1 715 000
Minskning av kortfristiga skulder	188 943	1 929 957
	<b>2 124 441</b>	<b>5 324 785</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 719 841</b>	<b>1 777 126</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-57 285</b>	<b>-3 268 222</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 1 377 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.

Lokalerna i markplan har fått nya fönster mot gården.

Enklare renovering (spackling, lagning och målning) av de översta två våningarna i 119 samt hiss har genomförts.

Beslut om att ingå avtal med Delagott som ny teknisk förvaltare för föreningen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	700	700	700	700
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 870	1 732	1 808	1 790
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 800	10 800	11 661	11 661
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	35	24	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	184	196	184	174
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	31	32	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	127	163	177	207
Soliditet (%)	72	72	69	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-596	-372	-688	-436
Nettoomsättning (tkr)	2 060	2 014	2 028	2 012

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 033 m<sup>2</sup> bostäder och 346 m<sup>2</sup> lokaler.

- Ytuppgift lokaler ändrad vid fastighetstaxering år 2019



## 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	80 948	80 948	-163 490	163 490
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>63 742 171</b>	<b>80 948</b>	<b>-163 490</b>	<b>63 824 713</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 901 697	-80 948	-208 144	-4 612 604
Årets resultat	-595 758	-595 758	371 634	-371 634
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 497 455</b>	<b>-676 706</b>	<b>163 490</b>	<b>-4 984 239</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 244 716</b>	<b>-595 758</b>	<b>0</b>	<b>58 840 474</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-595 758
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 820 749
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-80 948
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 497 455</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-5 497 455</b>
----------------------------------	-------------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 060 403	2 014 137
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 959	19 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 065 362</b>	<b>2 033 937</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 520 497	-1 195 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 467	-109 833
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-725 986	-725 986
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 358 950</b>	<b>-2 031 370</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-293 588</b>	<b>2 567</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		364	242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-302 534	-374 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-302 170</b>	<b>-374 201</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-595 758</b>	<b>-371 634</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-595 758</b>	<b>-371 634</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	78 680 114	79 386 944
Maskiner	Not 8	27 154	46 310
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 707 269</b>	<b>79 433 254</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>78 707 269</b>	<b>79 433 254</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 757 583	1 816 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 757 643</b>	<b>1 816 358</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>1 761 643</b>	<b>1 820 358</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 468 912</b>	<b>81 253 613</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 661 223	63 661 223
Fond för yttre underhåll	Not 10	80 948	163 490
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>63 742 171</b>	<b>63 824 713</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 901 697	-4 612 604
Årets resultat		-595 758	-371 634
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 497 455</b>	<b>-4 984 239</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 244 716</b>	<b>58 840 474</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 172 500	16 365 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 172 500</b>	<b>16 365 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 352 500	5 160 000
Leverantörsskulder		400 913	110 105
Skatteskulder		31 983	273
Övriga skulder		144 692	619 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	121 608	157 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 051 695</b>	<b>6 048 138</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 468 912</b>	<b>81 253 613</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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	50 - 5 år	50 - 5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 394 773	1 394 773
Hyror bostäder	72 600	72 600
Hyror lokaler momspliktiga	531 452	486 862
Vatten-/värmeintäkter	30 150	27 638
Värmeintäkter	7 800	8 550
Avgift andrahandsuthyrning	23 636	23 727
Öresutjämning	-9	-13
	<b>2 060 403</b>	<b>2 014 137</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	4 162	7 862
Övriga intäkter	797	11 938
	<b>4 959</b>	<b>19 800</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 640	33 571
	Fastighetsskötsel beställning	3 052	1 136
	Snöröjning/sandning	15 137	22 462
	Städning entreprenad	56 418	61 874
	Städning enligt beställning	1 103	0
	Mattvätt/Hyrmattor	27 924	20 503
	Hissbesiktning	1 744	1 681
	Gård	9 562	0
	Serviceavtal	3 530	3 365
	Brandskydd	16 116	0
		<b>180 227</b>	<b>144 592</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	48 239
	Lokaler	0	1 395
	Tvättstuga	4 610	6 625
	Vind	0	1 136
	Entré/trapphus	0	2 299
	Lås	260	1 107
	VVS	0	3 634
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 233
	Ventilation	29 273	0
	Elinstallationer	13 037	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 697
	Hiss	2 832	5 127
	Balkonger/altaner	33 142	14 039
	Skador/klotter/skadegörelse	66 560	0
	Vattenskada	143 995	0
		<b>293 709</b>	<b>87 530</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	31 061	0
	VVS	39 064	0
	Ventilation	0	110 625
	Tak	0	79 105
	Fönster	179 084	0
		<b>249 209</b>	<b>189 730</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 259	81 214
	Värme	436 841	449 590
	Vatten	61 091	71 984
	Sophämtning/renhållning	31 638	33 372
		<b>594 829</b>	<b>636 160</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 187	57 598
	Kabel-TV	12 022	11 777
		<b>81 209</b>	<b>69 375</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>121 314</b>	<b>68 164</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 520 497</b>	<b>1 195 551</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 509	20 142
	Föreningskostnader	3 864	2 179
	Förvaltningsarvode	75 694	75 483
	Administration	5 160	4 865
	Tidningar facklitteratur	0	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 440
		<b>112 467</b>	<b>109 833</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-4 265 731	-3 558 902
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 830	-706 830
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 972 561</b>	<b>-4 265 731</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>78 680 114</b>	<b>79 386 944</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 586 460	36 586 460
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 364 000	20 971 000
	Taxeringsvärde mark	56 584 000	38 918 000
		<b>80 948 000</b>	<b>59 889 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 600 000	54 400 000
	Lokaler	6 348 000	5 489 000
		<b>80 948 000</b>	<b>59 889 000</b>

<b>Not 8</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-49 471	-30 314		
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 156	-19 156		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-68 627</b>	<b>-49 470</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>27 154</b>	<b>46 311</b>		
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	41 742	42 992		
	Klientmedel hos SBC	1 715 841	1 773 126		
		<b>1 757 583</b>	<b>1 816 118</b>		
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	163 490	204 045		
	Reservering enligt stadgar	80 948	59 889		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-163 490	-100 444		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>80 948</b>	<b>163 490</b>		
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	1,660 %	3 672 500	3 672 500	2023-12-28
	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	1,300 %	1 950 000	1 950 000	2020-02-28
	SEB	1,240 %	3 600 000	3 600 000	2020-05-28
	SEB	1,480 %	3 802 500	3 802 500	2020-01-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 525 000</b>	<b>21 525 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 352 500	-5 160 000	
			<b>12 172 500</b>	<b>16 365 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 725 000 kr.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 240 000	23 240 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	1 966	2 561
	Avgifter och hyror	119 642	155 291
		<b>121 608</b>	<b>157 852</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

##### **Teknisk förvaltning**

Avtal om teknisk förvaltning med Delagott.

##### **El-central**

Byte av el-central och ny koppling till el-nät kommer att genomföras under första månaderna av 2020.

##### **Prospektering av råvind**

Föreningen har ett dolt värde i de vindar som i nuläget används som förråd. Styrelsen arbetar med att ta in offerter och utvärderar möjligheter att omvandla till bostäder. Målsättningen är att under 2020 ha ett skarpt förslag att presentera för medlemmar i samband med årsstämma.

##### **Renovering av fönster**

Föreningen har inhämtat offerter för att göra en omfattande renovering av samtliga fönster. Under året kommer styrelsen ta beslut om i vilken omfattning renoveringen ska göras. I detta ingår bullerdämpande tillägg ut mot gata. Vi kommer även att undersöka möjligheten att begära bullerbidrag från Trafikverket.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23 / 3 2020



Andreas Farde  
Ledamot

Patricia Lind  
Ledamot



Axel Wallin  
Ledamot



Jens Wahlström  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020



BoRevision  
Joakim Häll

## 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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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. Risker 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.

## 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisorssed 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 fortlöpa 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 28 / 4 - 2020



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 394 000	1 394 773	1 394 000
Hyror bostäder	72 000	72 600	72 000
Hyror lokaler momspliktiga	531 000	531 452	654 000
Vatten-/värmeintäkter	30 000	30 150	37 000
Värmeintäkter	8 000	7 800	10 000
Avgift andrahandsuthyrning	9 000	23 636	15 000
Öresutjämning	0	-9	0
Återbäring försäkringsbolag	0	4 162	0
Övriga intäkter	0	797	0
	<b>2 044 000</b>	<b>2 065 362</b>	<b>2 182 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-40 000	-45 640	-40 000
Fastighetskötsel beställning	0	-3 052	0
Snöröjning/sandning	-32 000	-15 137	-32 000
Städning entreprenad	-62 000	-56 418	-60 000
Städning enligt beställning	-2 000	-1 103	0
Mattvätt/Hyrmattor	-22 000	-27 924	-21 000
Sotning	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-2 000	-1 744	0
Gemensamma utrymmen	0	0	-3 000
Gård	0	-9 562	0
Serviceavtal	-4 000	-3 530	-4 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	0	-16 116	0
	<b>-165 000</b>	<b>-180 227</b>	<b>-164 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-4 610	0
Lås	0	-260	0
Ventilation	0	-29 273	0
Elinstallationer	0	-13 037	0
Hiss	0	-2 832	0
Balkonger/altaner	0	-33 142	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-66 560	0
Vattenskada	0	-143 995	0
	<b>-100 000</b>	<b>-293 709</b>	<b>-100 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Entré/trapphus	0	-31 061	0
VVS	0	-39 064	0
Ventilation	-200 000	0	0
Tak	-300 000	0	0
Fönster	0	-179 084	0
	<b>-500 000</b>	<b>-249 209</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-85 000	-65 259	-59 000
Värme	-468 000	-436 841	-441 000
Vatten	-72 000	-61 091	-75 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-31 638	-32 000
Grovsopor	0	0	-5 000
	<b>-660 000</b>	<b>-594 829</b>	<b>-612 000</b>



<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-70 000	-69 187	-59 000
Kabel-TV	-13 000	-12 022	-13 000
	<b>-83 000</b>	<b>-81 209</b>	<b>-72 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-123 149	-60 957	-112 000
	<b>-123 149</b>	<b>-60 957</b>	<b>-112 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Medlemsinformation	0	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-1 700	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-20 509	-21 000
Föreningskostnader	-3 000	-3 864	-5 000
Förvaltningsarvode	-80 000	-75 694	-76 000
Administration	-6 000	-5 160	-4 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 540	-6 000
	<b>-117 000</b>	<b>-112 467</b>	<b>-115 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-266 000	-265 673	-266 000
Förbättringar	-442 000	-441 156	-442 000
Maskiner	-20 000	-19 156	-20 000
	<b>-728 000</b>	<b>-725 986</b>	<b>-728 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 476 149</b>	<b>-2 298 593</b>	<b>-1 903 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-432 149</b>	<b>-233 231</b>	<b>279 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	364	0
Låneräntor	-305 000	-302 534	-300 000
	<b>-305 000</b>	<b>-302 170</b>	<b>-300 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-737 149</b>	<b>-535 401</b>	<b>-21 000</b>

# 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)