

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Skorpionen**

769608-8595

Räkenskapsåret

2020-05-01 - 2021-04-30

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Skorpionen

769608-8595

Räkenskapsåret

2020-05-01 - 2021-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skorpionen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 31 oktober 2021. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Södertälje den 14 oktober 2021



Sargon Simonsson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-05-01 - 2021-04-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningens ändamål och verksamhet**

Bostadsföreningen Skorpionen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bostadshus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till byggnaden om marken ska användas som komplement till dessa.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och registreringsverket ursprungligen 2002-10-16, men med senaste registreringen 2008-10-15.

#### **Fastigheten och lägenhetsförteckningen**

Föreningens fastighet, Södertälje Skorpionen 11, bebyggdes 1945-46 och är belägen i Södertälje kommun.

Föreningen ombildades till bostadsrättsföreningen 2001-10-13. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 11 lägenheter.

Dessutom finns 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsförteckning:

2 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 644 kvadratmeter.

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-10-31 bestått av:

Ordinarie:

Ashur Ibrahim	Ordförande
Sargon Simonsson	Kassör
Tony Ucar	Sekreterare

Suppleant

-

Revisor

Ordinare:

Anders Berggren

## Fastighetens tekniska status

Balkongrenovering 2006-2007

Fönsterrenovering 2006-2007

Utbyte till säkerhetsdörrar 2007

Stamrenovering 2007

Ny eldragning 2007

Ny undercentral 2007

Vind har upplåtits och byggts om till bostadsrätt nummer 8 under 2008/2009

Lokal har under 2009 sålts för ombyggnad till bostadsrättslägenhet nummer 9, ombyggnad till tre stycken mindre lägenheter pågår vid bokslutsdagen 2014-04-30

Takrenovering 2009/2010

Under 2013/2014 har inga löpande reparationer gjorts

Under 2014/2015 har uteplatsen fått tak och en ny tvättmaskin har inhandlats

Under 2017/2018 har uteplatsen renoverats

Under 2018/2019 har inga löpande reparationer gjorts

I början på 2019 renoverades gamla "tandläkarkliniken" som tidigare byggdes om till en lägenhet.

Under fjärde kvartalet 2019 utfördes en ny energideklaration.

Under 2020/2021 har alla fönster bytt ut i fastigheten.

Under 2020/2021 har en OVK (Ventilationskontroll) utförts.

Under 2020/2021 har ventilationsfläkten på taket bytts ut.

Under 2020/2021 Energideklaration utförts.

*Planerade åtgärder 2021/2022:*

Injustering av värmepanna

Ommålning av utehus

Planering för byte av staket

Avloppsbyte

Takomläggning burspråk

Ny tvättstuga (om ekonomin tillåter)

## Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 stycken (1) överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Bostadsrättslagen.

För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand har nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkats och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Föreningen har vid årets slut 9 stycken (9 stycken) medlemmar.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen byttes ut efter årsmötet 2020-10-31.

Styrelsen har haft 6 st protokollförda möten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Saldoredo AB.

Städning sköts av Södertäljes Hushållstjänster.

Snöskottning ombesörjs av Centric Service AB.

Trädgårdsskötsel ombesörjs av Veteranpoolen.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare (observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

## Ekonomi

### *Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2021-10-30 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

### *Förmögenhetsvärde*

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007.

## Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1945.

Fastighetsavgiften är 0,3% på underlaget som 2020 är 5 349 674 kr alternativt 1 459 kr per lägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

## Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1495kr.  
Påminnelseavgift uttages med 50 kr vid sen betalning.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts under året till en kostnad av 302 488 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	671 976	640 999	623 545	623 556
Resultat efter finansiella poster	-232 326	39 088	-267 692	-116 408
Soliditet (%)	34	35	34	36

## Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 539 694	-2 175 450	39 088	3 403 332
Disposition av föregående års resultat:		39 088	-39 088	0
Årets resultat			-232 326	-232 326
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 539 694</b>	<b>-2 136 362</b>	<b>-232 326</b>	<b>3 171 006</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 136 362
årets förlust	-232 326
	<b>-2 368 688</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 368 688
	<b>-2 368 688</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	0	0
Övriga rörelseintäkter		671 976	640 999
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>671 976</b>	<b>640 999</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-633 500	-260 874
Övriga externa kostnader	4	-21 551	-75 954
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 786	-164 786
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-819 837</b>	<b>-501 614</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-147 861</b>	<b>139 385</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-84 465	-100 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-84 465</b>	<b>-100 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-232 326</b>	<b>39 088</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-232 326</b>	<b>39 088</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-232 326</b>	<b>39 088</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 855 868	9 020 654
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 855 868</b>	<b>9 020 654</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 855 868</b>	<b>9 020 654</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		34 039	31 844
Övriga fordringar		9 573	24 557
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 612</b>	<b>56 401</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		557 899	673 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>557 899</b>	<b>673 271</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>601 511</b>	<b>729 672</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 457 379</b>	<b>9 750 326</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		5 539 694	5 539 694
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 539 694</b>	<b>5 539 694</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-2 136 362	-2 175 450
Årets resultat		-232 326	39 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 368 688</b>	<b>-2 136 362</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 171 006</b>	<b>3 403 332</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	6 270 990	6 270 990
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 270 990</b>	<b>6 270 990</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 236	4 767
Skatteskulder		-6 853	-7 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	78 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 383</b>	<b>76 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 457 379</b>	<b>9 750 326</b>

## 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.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Då föreningen från bokslutet 20140430 valt BFNAR 2016:10 (2009:1) (K2) som redovisningssätt har man ökat sin avskrivningsprocent från 0,5% till 1% för att närma sig det rekommenderade som är 2% i avskrivning på byggnader enl SRF.

Följande avskrivningstider i år tillämpas:

Byggnader	100
Staket	10
Fönster, balkong och dörrar	20
Stamreovering	40
Takomläggning	40
Maskin och inventarier	5

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-05-01 -2021-04-30	2019-05-01 -2020-04-30
Hyror bostäder	578 376	568 299
Hyror garage och parkeringsplatser	54 000	53 500
Kabel-tv	39 600	19 200
Öres- och kronutjämning	0	0
	<b>671 976</b>	<b>640 999</b>

### Not 3 Driftskostnader

	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>
Yttre renhållning/snö/sotning	8 431	4 215
Fastighetsel	11 153	17 965
Uppvärmning	106 331	94 282
Vatten/avlopp	29 006	17 711
Sophämtning	23 174	17 480
Fastighetsförsäkring	18 860	22 741
Kabel-TV	43 345	32 522
Fastighetsavgift	16 049	16 159
Övriga fastighetskostnader	70 821	23 559
Städning	12 340	14 240
	<b>339 510</b>	<b>260 874</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>
Administration	0	0
Förvaltningsarvode	18 176	72 876
Bankkostnader	3 375	3 078
	<b>21 551</b>	<b>75 954</b>

### Not 5 Medelantalet anställda

	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>
Medelantalet anställda	0	0

Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<b>2020-05-01 -2021-04-30</b>	<b>2019-05-01 -2020-04-30</b>
Räntekostnader, övriga	84 465	100 297
	<b>84 465</b>	<b>100 297</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	11 098 706	11 098 706
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 098 706</b>	<b>11 098 706</b>

Ingående avskrivningar	-2 078 052	-1 913 266
Årets avskrivningar	-164 786	-164 786
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 242 838</b>	<b>-2 078 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 855 868</b>	<b>9 020 654</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	293 988	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>293 988</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-6 125	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 125</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>287 863</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2021-04-30</b>	<b>2020-04-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 270 990	6 270 990
	<b>6 270 990</b>	<b>6 270 990</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Södertälje den 15 oktober 2021



Ashur Ibrahim  
Ordförande



Sargon Simonsson  
Kassör

Tony Ucar  
Sekreterare



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-10-14



Anders Berggren  
Revisor