

ÅRSREDOVISNING
2014
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKÅLEN

Org.nr 716402-0633

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12
Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSEN:	Gustaf Levin	Ordförande
	Marianne Sandegård	Kassör/Sekreterare
	Fredrik Enerbrant	Ledamot
	Sylvia Szorath	Ledamot
	Jörgen Bogg	Suppleant

REVISORER:	Föreningsrevisor	Eugenie Pettersson.
	Revisorssuppleant	Per Magnusson.

Ordinarie föreningsstämma hölls **2014-05-04**. 11 protokollförda styrelsemöten har hållits
Inga arvoden har betalats till styrelsen.

Fastighetens registerbeteckning är **Skålen 3** med adress **Lundbladsvägen 41 A, B, C**.
Fastigheten omfattar **10** lägenheter med en yta av **947 kvm**, samtliga är upplåtna med
bostadsrätt som fördelar sig:

1 rok	2 rok	5 rok	>5 rok
2	1	6	1

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade genom **Allians Försäkringsmäklare**.
Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

LÄGENHETSBYTEN: 1 lägenhetsbyte har skett under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning. Årets avskrivning utgör kr 90 703 vilket innebär en förändring mot tidigare år. Avskrivning görs med 2 % av fastighetens bokförda värde i enlighet med Bokföringsnämndens krav på linjär avskrivning vid övergång till redovisning enligt regelverket K2. Extra amortering har gjorts med 175 000 kr på det rörliga lånet.

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rörelsens intäkter, tkr	591	596	597	565	507
Balansomslutning, tkr	3520	3605	3968	4043	4296
Redovisat resultat, tkr	155	-63	17	- 88	- 1
Årsavgift kr/kvm	584	584	584	557	506
Värmekostnad, kr/kvm	123	126	132	127	152
Nettoränta, kr/kvm	56	69	101	113	121
Lån, kr/kvm	1582	1836	2136	2167	2304

Resultatet av föreningens verksamhet framgår av efterföljande balans- och resultaträkning.

Styrelsen föreslår att av årets redovisade resultat, överskott med kr 154 745:51, kr 17 424 förs till fond för yttre underhåll, och resterande kr 137 321:51 förs till dispositionsfonden.

Resultaträkning

Brf Skålen

	not	2014	2013
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m.	1	591 086	596 049
Föreningens kostnader			
Förvaltning	2	<u>-292 501</u>	<u>-308 944</u>
Resultat före avskrivningar		298 585	287 105
<u>Avskrivningar</u>			
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	3	<u>-90 703</u>	<u>-284 592</u>
Resultat efter avskrivningar		207 882	2 513
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		276	665
Räntekostnader		<u>-53 412</u>	<u>-65 849</u>
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader		154 746	-62 671
Årets över-/underskott		154 746	-62 671

Balansräkning

Brf Skålen

	not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Skålen 3			
byggnader	3	3 144 136	3 234 839
Markvärde		277 500	277 500
		<u>3 421 636</u>	<u>3 512 339</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Handkassa		1 614	551
Skattefordringar		6 063	6 126
Övriga förutbet. Kostnader & uppl intäkter		1 500	1 500
Skattekonto		209	172
Bank		89 321	84 579
		<u>98 707</u>	<u>92 928</u>
Summa tillgångar		3 520 343	3 605 267
Skulder och eget kapital			
<u>Eget kapital, Bundet</u>			
Grundavgifter		1 000 013	1 000 013
Upplåtelseavgifter		32 000	32 000
Fond yttre underhåll		192 969	175 545
		<u>1 224 982</u>	<u>1 207 558</u>
<u>Eget kapital, Fritt</u>			
Dispositionsfond (Balanserat resultat)		592 409	672 504
Årets resultat	5	154 746	-62 671
		<u>747 155</u>	<u>609 833</u>
Summa eget kapital			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	4	1 497 764	1 738 592
		<u>1 497 764</u>	<u>1 738 592</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		43 757	42 045
Förskottsbetald avgift		0	180
Skatteskuld		1 418	1 418
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader		5 268	5 641
		<u>50 443</u>	<u>49 284</u>
Summa skulder och eget kapital		3 520 343	3 605 267
Ställda panter:			
Pantbrev i fastigheten Skålen 3		2 780 000	2 780 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter till balans- och resultaträkning Brf Skålen

4.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enl. årsredovisningslag och Bokföringsnämndens allm. råd.
I de fall där redovisningsprinciper inte angetts i not till respektive tillgångs- och skuldslag, har tillgångar och skulder upptagits till nominellt värde respektive nominell skuld.
Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.
Fordringar har upptagits till det värde varmed de beräknas inflyta.

Fastighet

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 %.

Underhåll

Medel reserverade enligt BRL 9:5 för framtida fastighetsunderhåll redovisas som egen post under rubriken Bundet eget kapital i balansräkningen. Reserveringen sker genom omförföring mellan fritt och bundet kapital och ska inte påverka resultaträkningen. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen.

Not 1	<u>Specifikation av föreningens intäkter</u>	2014	2013
	Årsavgifter och hyror, bostäder	553 044	553 044
	Kabel-TV	11 340	11 340
	Elavgifter	23 292	26 265
	Övriga intäkter	3 410	5 400
		<u>591 086</u>	<u>596 049</u>
Not 2	<u>Specifikation av föreningens kostnader</u>		
	Rep o underhåll	34 628	34 290
	Trädgård & plantering	0	8 605
	Snöröjning & sandning	3 736	3 736
	El	44 066	50 037
	Värme	116 202	119 015
	Vatten och avlopp	27 370	25 901
	Renhållning	9 514	9 629
	Försäkringar, premier	12 196	11 731
	Kabel-TV	11 564	11 568
	Diverse kostnader	2 872	1 106
	Fastighetsskatt/avgift	10953	10890
	Föreningsavgift	2 600	2 470
	Administration	13 861	13 860
	Förbrukningsmateriel	805	3 770
	Bankkostnader	2 135	2 336
		<u>292 501</u>	<u>308 944</u>
Not 3	<u>Byggnader</u>		
	Anskaffningsvärde	4 535 163	4 535 163
	Markvärde	277 500	277 500
	Årets avskrivning	-90 703	-284 592
	Akkumulerad avskrivning	-1 300 324	-1 015 732
		<u>3 421 636</u>	<u>3 512 339</u>

Not 3 Taxeringsvärde

Skålen 3 totalt	5 808 000	5 353 000
varav markvärde	1 539 000	1 184 000

Not 4 Långivare

	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Ing.skuld</u>	<u>Utg.skuld</u>
2350 Swedbank Hypotek	2018-01-25	3,28%	686 426	664 598
2351 Rekarne Sparbank	2016-06-01	3,51%	776 666	746 666
2353 Rekarne Sparbank	3-mån	rörlig	275 500	86 500
			1 738 592	1 497 764
Förfallotidpunkt, 1-5 år			329 140	335 695
Avgår mycket långfristig del efter 5 år			1 409 452	1 162 069
			1 738 592	1 497 764

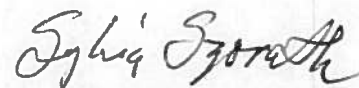
Not 5 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Bal.resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	1 000 013	175 545	672 504	-62 671
Disposition enl. stämmobeslut		17 424	-80 095	62 671
Årets resultat				154 746
	1 000 013	192 969	592 409	154 746

Eskilstuna den 18/3 2015

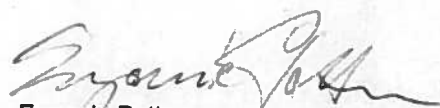

Gustaf Levin


Marianne Sandegård


Sylvia Szorath


Fredrik Enerbrant

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 18/3 2015


Eugenie Pettersson

REVISIONSBERÄTTELSE 2014

För bostadsrättsföreningen Skålen, Org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2014 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

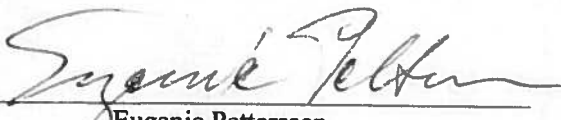
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2014,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 18 / 3 2015


Eugenie Pettersson

Åtgärder:

1992	Uppsättning av plank	
1993	Rörstambyte	Samtliga rör utom avloppsrör i källargolv
	Elstambyte	
	Nya balkonger	
	Motorvärmare	
1995	Lägenhetsdörrar + lås	Samtliga lås i fastigheten
	Trapphusrenovering	
	Besiktning ventilation	
	Tätning rökkanaler	
1998	Isolering vindsgolv	
	Uppgradering värmereglering	
1999	Skyddsrum	
2003	Dränering, platonmatta	
	Fönsterbyten	
	Byte fönsterbleck och fönsterbänkar	
	Tvättning, lagning och omfärgning av fasad	
	Renovering och ommålning av balkonger	
2004	Omläggning tak	
	Byte stuprör och hängrännor	
2005	Bredband Stadsnät	
	Rensning och filmning av avloppsrör i källargång	
	Extra belysning i vindsförråd	
2006	Byte cirkulationspump	
2007	Individuella elmätare	
2011	Radonsanering	
	Avfuktare till torkrum har installerats	
	Nya armaturer och lysrör i källargången	
2012	Upplåtelse av tomtmark	
	Ny tvättmaskin	
	Entreportar målade	
2013	Plank och garageportar har målats	
	Provtryckning av alla rökkanaler	
2014	Samtliga termostater i fastigheten har bytts ut under första kvartalet.	
	Våren -14 har de övre balkongerna renoverats, allt träverk är utbytt och målat.	