

ÅRSREDOVISNING
2022
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKÅLEN

Org.nr 716402-0633

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

STYRELSEN:	Jan Törnblom	Ordförande
	John Mc Nicholas	Kassör
	Natasha Legen	Sekreterare
	Gustaf Levin	Suppleant
	Vendela Eriksson	Suppleant

REVISOR: Sylvia Szorath

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

7st. protokollförda styrelsemöten har hållits under året.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

Inga arvoden har betalats till styrelsen.

Fastighetens registerbeteckning är **Skålen 3** med adress **Lundbladsvägen 41 A, B, C**.

Fastigheten omfattar 9 lägenheter med en yta av **947 kvm**, samtliga är upplåtna med bostadsrätt som fördelar sig:

1 rok	3 rok	5 rok	>5 rok
1	1	6	1

Fastighetens taxeringsvärde är kr 7 968 000, varav markvärde kr 2 368 000.

Fastigheterna var fullvärdesförsäkrade genom **Söderberg & Partners Försäkringsmäklare**.

Den administrativa förvaltningen har skötts av **MARK Redovisarna AB**.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-21.

LÄGENHETSBYTEN

Lägenhet nr 009 har fått nya ägare under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning. Årets avskrivning utgör kr 99 395.

Avskrivning görs med 2 % av fastighetens bokförda värde.

Eget kapital	Upplåtelse- och grundavgifter	Fond yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Vid årets början	1 032 013	321 417	1 336 172	-142 249
Disp. enl. stämmobeslut	0	23 904	- 166 153	142 249
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	108 883
Vid årets slut	1 032 013	345 321	1 170 019	108 883

Sr.S. Natasha Legen

Per Henrik Jön

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Rörelsens intäkter, tkr	656	617	601	605	605
Redovisat resultat, tkr	109	- 142	149	130	140
Årsavgift kr/kvm	584	584	584	584	584
Värmekostnad, kr/kvm	131	139	114	110	113
Nettoränta, kr/kvm	15	15	18	20	25
Lån, kr/kvm	728	823	953	1 080	1 270

Årsavgifterna höjdes med 6% 2023-01-01.

Under året har renovering av golv och klinkerplattor skett både inne och utanför entréerna till en kostnad på 45 816kr. Stampsplning av lägenheter och gemensamma utrymmen har skett till en kostnad på 13 275 kr. Målning av plank samt balkonger på bottenvåningen har skett till en kostnad på 12 672 kr.

Den sedan oktober 2021 påbörjade fastighetsregleringen kompletterades i januari 2022 genom ett avtal om köp av gatumark från Eskilstuna kommun. Beslut i ingivna fastighetsreglering fattades av Lantmäteriet 2022-12-22 och beslutet vann laga kraft 23-01-19. Kostnader för regleringen fakturerades och bokförs 2023.

Resultatdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	1 170 019
Årets resultat	<u>108 883</u>
	1 278 902

Disponeras så att:

Förs till Fonden för yttre underhåll	31 656	i enlighet med stadgarna
Förs till Dispositionsfonden	<u>1 247 246</u>	
	1 278 902	

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


 S.S. Natalia Jeger



Resultaträkning

Brf Skålen

	not	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m.		656 444	617 167
Summa föreningens intäkter		656 444	617 167
Föreningens kostnader			
Förvaltning		-433 684	-645 316
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-99 395	-99 395
		<u>-533 079</u>	<u>-744 711</u>
Föreningens rörelseresultat		123 366	-127 544
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		13	0
Räntekostnader		-14 496	-14 705
		<u>-14 483</u>	<u>-14 705</u>
Resultat efter finansiella poster		108 883	-142 249
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		108 883	-142 249


 S.S. Natasha Lejeu



Balansräkning

Brf Skålen

	not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Skålen 3			
byggnader	1	4 969 737	4 969 737
- ack värdeminskning		-2 160 111	-2 060 716
Markvärde		277 500	277 500
		<u>3 087 126</u>	<u>3 186 521</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	1 444
Skattefordringar		12 865	11 615
Övriga förutbet. Kostnader & uppl intäkter		14 019	1 500
Skattekonto		292	280
Bank		350 831	403 589
		<u>378 007</u>	<u>418 428</u>
Summa tillgångar		3 465 133	3 604 949
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, Bundet</u>			
Grundavgifter		1 000 013	1 000 013
Upplåtelseavgifter		32 000	32 000
Fond yttre underhåll		345 321	321 417
		<u>1 377 334</u>	<u>1 353 430</u>
<u>Eget kapital, Fritt</u>			
Dispositionsfond		1 170 019	1 336 172
Årets resultat		108 883	-142 249
		<u>1 278 902</u>	<u>1 193 923</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	689 567	779 364
		<u>689 567</u>	<u>779 364</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörskulder		61 987	238 744
Förskottsbetalda avgifter		52 877	35 145
Skatteskuld		1 418	1 418
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader		3 049	2 926
		<u>119 331</u>	<u>278 233</u>
Summa eget kapital och skulder		3 465 133	3 604 949

 S.S. Natasha Jepsen



Notanteckningar

5.

Brf Skålen
716402-0633

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheten


Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av fastighetens bokförda värde à kr 4 969 737. Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Not 1	<u>Byggnader</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Ingående bofört värde	4 969 737	4 969 737
	Årets nyanskaffningar	0	0
	Årets avskrivning	-99 395	-99 395
	Ackumulerad avskrivning tidigare år	-2 060 716	-1 962 321
		2 809 626	2 908 021

Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Byggnad	7 000 000	5 600 000
	Mark	3 552 000	2 368 000
		10 552 000	7 968 000

Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
	<u>Långivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>		
	2350 Swedbank Hypotek	2023-01-25	1,97%	435 567	470 364
	2352 Rekarne Sparbank	Var 3:e mån	f.n. 3,879%	254 000	284 000
	2353 Rekarne Sparbank	Slutbetalat		0	25 000
				689 567	779 364

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	70 212
	Avgår långfristig del inom 5 år	351 060
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	268 295
		689 567

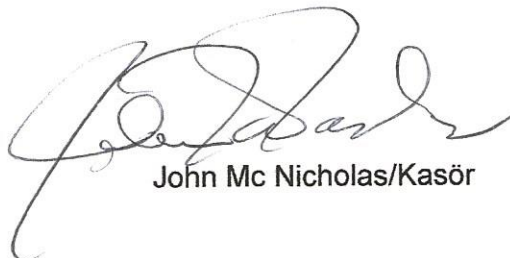
 S.S. Natasha Jegan



Eskilstuna 2023-04-26



Jan Törnblom/Ordförande



John Mc Nicholas/Kasör



Natasha Legen/Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-26



Sylvia Szorath/Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2022

För Bostadsrättsföreningen SKÅLEN, org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2022- 31/12 2022 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 2022,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 26/4 2023


Sylvia Szorath

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	553 044	553 044
Kabel-TV	18 090	15 120
Elavgifter	47 891	33 086
Elförsäljning	26 279	8 187
Övriga intäkter	11 140	7 730
	656 444	617 167

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Rep o underhåll	79 024	283 476
Gård & planteringar	3 034	826
Sotning	0	11 302
OVK / Energideklaration	0	0
El	78 437	68 423
Värme	123 591	131 279
Vatten och avlopp	38 944	35 685
Renhållning	21 070	22 532
Försäkringar, premier	25 278	23 624
Kabel-TV	20 271	15 144
Datakommunikation	3 888	3 888
Diverse kostnader	4 832	15 303
Fastighetsskatt/avgift	13 671	13 131
Föreningsavgift	2 780	2 750
Administration	14 892	14 892
Förbrukningsmateriel	2 071	514
Bankkostnader	1 902	2 547
	433 684	645 316

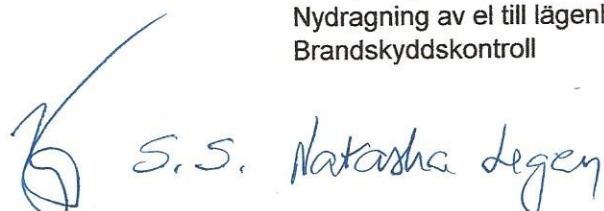
S.S. Natasha degen



Åtgärder genom åren

År 1992	Uppsättning av plank
År 1993	Rörstambyte samtliga rör utom avloppsrör i källargolv Elstambyte + motorvärmare Nya balkonger
År 1995	Lägenhetsdörrar och samtliga lås i fastigheten Trapphusrenovering Tätning rökkanaler
År 1998	Isolering vindsgolv Uppgradering värmereglering
År 1999	Skyddsrum
År 2003	Dränering platonmatta Byte fönster, bleck och fönsterbänkar Tvättning, lagning och omfärgning av fasad
År 2004	Omläggning tak Byte stuprör och hängrännor Målning balkonger övervåning Extra belysning vind
År 2005	Bredband Stadsnät Rensning filmning avloppsrör källare
År 2006	Byte cirkulationspump
År 2007	Individuella elmätare
År 2008	Inköp av tomtmark från kommunen
År 2011	Radonsanering Nya armaturer och lysrör i källargången Avfuktare torkrum
År 2012	Upplåtelse av tomtmark baksida Ny tvättmaskin Entreportar målades
År 2013	Plank och garageportat målade Provtryckning av alla rökkanaler
År 2014	Samtliga termostater i fastigheten utbytta Byte och målning av allt trä i de övre balkongerna
År 2015	Byte fläkt torktumlare Byte av ställdon fjärvärme Ny snöslunga Ny gräsklippare
År 2016	Byte av cirk-pump av dubbelpumpstyp
År 2017	Omläggning och asfaltering av gården
År 2018	Installation av solceller Ny tvättmaskin (2) Besiktning av de övre balkongerna
År 2019	Utbyte av portbelysningen Installation av ny belysningen på gården
År 2020	Höjning av balkonger Undergjutning av plintar Energideklaration
År 2021	Nya entrédörrar med utbytta kodlås Installation av fastighetsboxar för postutdelning Reparation av undercentral Justering av varmvattenblandning genom byte av ställdon, värmeregulator samt VVC-pump Nydragning av el till lägenheer i markplan samt garage och snickarrum Brandskyddskontroll

forts.



År 2022

Renovering, gjutning av golv och nya klinkerplattor inne och utanför entréer
Stampsplning i hela fastigheten
Målning av plank och nedre balkonger



S.S. Natasha Legen

