

ÅRSREDOVISNING
2018
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
	Fredrik Enerbranth	Kassör
	Eugenie Pettersson	Sekreterare
	Jörgen Bogg	Ledamot
	Jonas Zetterberg	Ledamot

REVISOR: Sylvia Szorath

Ordinarie föreningsstämma hölls **2018-05-18**. 13 protokollförda styrelsemöten samt ett medlemsmöte har hållits.

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 **6 208 000**, varav markvärde kr **1 776 000**.

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

Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

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

LÄGENHETSBYTEN

Ingen lägenhet har bytt 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	Dispositionsfond	Årets resultat
Vid årets början	1 032 013	245 241	971 646	22 523
Disp. enl. stämmobeslut	0	17 424	5 099	- 22 523
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	139 705
Vid årets slut	1 032 013	262 665	976 745	139 705

uf NA at J

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Rörelsens intäkter, tkr	605	588	591	590	591
Redovisat resultat, tkr	140	23	101	176	155
Årsavgift kr/kvm	584	584	584	584	584
Värmekostnad, kr/kvm	113	112	119	115	123
Nettoränta, kr/kvm	25	27	37	50	56
Lån, kr/kvm	1 270	1 051	1 110	1 434	1 582

Under året har solceller installerats på fastighetens tak för kr **434 574**, vilket har ökat på fastighetens bokförda värde. För att finansiera detta har ett nytt lån på kr **660 000**. Extra amorteringar har under året gjort med kr **350 000** på det nya lånet.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	976 745
Årets resultat	<u>139 705</u>
	1 116 450

Disponeras så att:

Förs till Fond för yttre underhåll	17 424
Förs till Dispositionsfonden	<u>1 099 026</u>
	1 116 450

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


Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

Resultaträkning

Brf Skålen

	not	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m.		604 612	588 349
Summa föreningens intäkter		<u>604 612</u>	<u>588 349</u>
Föreningens kostnader			
Förvaltning		-348 434	-449 347
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-99 395	-90 703
		<u>-447 829</u>	<u>-540 050</u>
Föreningens rörelseresultat		156 783	48 299
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-23 441	-25 776
		<u>-23 441</u>	<u>-25 776</u>
Resultat efter finansiella poster		133 342	22 523
<u>Skatter och resultat</u>			
Skattereduktion, egenproducerad solex		6 363	0
Summa skatter		<u>6 363</u>	<u>0</u>
Årets resultat		139 705	22 523

up JPB - F J



Balansräkning

Brf Skålen

	not	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Skålen 3			
byggnader	1	4 969 737	4 535 163
- ack värdeminskning		-1 762 531	-1 663 136
Markvärde		277 500	277 500
		<u>3 484 706</u>	<u>3 149 527</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Handkassa		2 000	2 000
Skattefordringar		11 346	5 181
Övriga förutbet. Kostnader & uppl intäkter		1 500	1 656
Skattekonto		280	280
Bank		159 180	156 517
		<u>174 306</u>	<u>165 634</u>
Summa tillgångar		3 659 012	3 315 161
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, Bundet</u>			
Grundavgifter		1 000 013	1 000 013
Upplåtelseavgifter		32 000	32 000
Fond yttre underhåll		262 665	245 241
		<u>1 294 678</u>	<u>1 277 254</u>
<u>Eget kapital, Fritt</u>			
Dispositionsfond		976 745	971 647
Årets resultat		139 705	22 523
		<u>1 116 450</u>	<u>994 169</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	<u>1 202 375</u>	<u>994 934</u>
		1 202 375	994 934
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		40 834	42 223
Förskottsbetald avgift		0	0
Skatteskuld		1 418	1 418
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Upplupna kostnader		3 257	5 163
		<u>45 509</u>	<u>48 804</u>
Summa eget kapital och skulder		3 659 012	3 315 161

Notanteckningar

Brf Skålen
716402-0633

5.

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>2018</u>	<u>2017</u>
	Ingående bofört värde	4 535 163	4 535 163
	Årets nyanskaffningar	434 574	0
	Årets avskrivning	-99 395	-90 703
	Ackumulerad avskrivning tidigare år	-1 663 136	-1 572 433
		3 207 206	2 872 027

Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	Byggnad	4 432 000	4 432 000
	Mark	1 776 000	1 776 000
		6 208 000	6 208 000





Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
	<u>Långgivare</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Räntesats</u>		
	2350 Swedbank Hypotek	2023-01-25	1,97%	563 375	590 934
	2352 Rekarne Sparbank	Var 3:e mån	f.n. 1,423%	374 000	404 000
	2353 Rekarne Sparbank	Var 3:e mån	f.n. 1,423%	265 000	0
				1 202 375	994 934

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	119 213
	Avgår långfristig del inom 5 år	476 852
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	606 310
		1 202 375


Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pantbrev i fastigheten Skålen 3	2 780 000	2 780 000

Eskilstuna 2019- 04 - 07


Jan Törnblom
Fredrik Enerbranth
Eugenie Pettersson
Jonas Zetterberg
Jörgen Bogg

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- 04 - 07


Sylvia Szorath

REVISIONSBERÄTTELSE 2018

För Bostadsrättsföreningen SKÅLEN, org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2018 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.

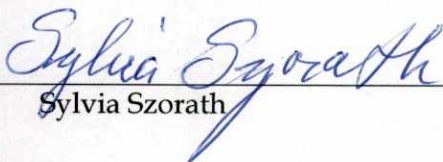
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2018,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 7/14 2019


Sylvia Szorath

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter och hyror, bostäder	553 044	553 044
Kabel-TV	15 120	11 340
Elavgifter	23 454	23 465
Elförsäljning	8 732	0
Övriga intäkter	4 262	500
	<u>604 612</u>	<u>588 349</u>

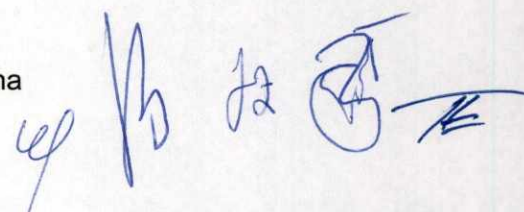
Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rep o underhåll	66 466	176 902
Gård & planteringar	0	2 913
Sotning	6 250	0
El	46 788	47 303
Värme	107 459	106 039
Vatten och avlopp	31 157	28 599
Renhållning	21 629	22 941
Försäkringar, premier	15 387	13 988
Kabel-TV	15 236	14 696
Datakommunikation	3 241	0
Diverse kostnader	1 819	5 185
Fastighetsskatt/avgift	12 033	11 835
Föreningsavgift	2 600	2 600
Administration	14 232	14 016
Förbrukningsmateriel	426	254
Bankkostnader	3 711	2 076
	<u>348 434</u>	<u>449 347</u>

Handwritten signature and initials in blue ink.

Åtgärder genom åren

År 1992	Uppsättning av plank
År 1993	Rörstambyte samtliga rör utom avloppsrör i källargolv Elstambyte Nya balkonger Motorvärmare
År 1995	Lägenhetsdörrar och samtliga lås i fastigheten Trapphusrenovering Ventilationbesiktning 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 utbyta 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 Asfaltering av gården

År 2018 Installation av solceller

[Handwritten signature]