

ÅRSREDOVISNING  
2019  
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  |
| Johan <del>Lundberg</del> <sup>Lundberg</sup> | Kassör      |
| Eugenie Pettersson                            | Sekreterare |
| Jonas Zetterberg                              | Ledamot     |
| Jörgen Bogg                                   | Ledamot     |

**REVISOR:** Sylvia Szorath

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23. 12 protokollförda styrelsemöten 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:

|              |              |              |                  |
|--------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>1 rok</b> | <b>3 rok</b> | <b>5 rok</b> | <b>&gt;5 rok</b> |
| 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 Redovisarna i Eskilstuna AB.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

#### FÖRENINGENS STADGAR

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

#### LÄGENHETSBYTEN

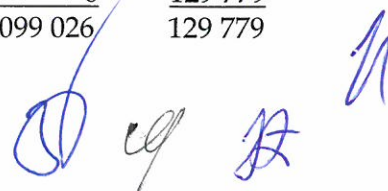
Lägenhet nr 005, 006 och 008 har fått nya ägare under året.

#### EKONOMI

**Fastighetsavskrivning.** Årets avskrivning utgör kr 99 395.

Avskrivning görs med 2 % av fastighetens bokförda värde.

| Eget kapital                 | Upplåtelse- och grundavgifter | Fond yttre underhåll | Dispositionsfond | Årets resultat |
|------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|----------------|
| Vid årets början             | 1 032 013                     | 262 665              | 976 745          | 139 705        |
| Disp. enl. stämmobeslut      | 0                             | 17 424               | 122 281          | -139 705       |
| Avsättning enl. stämmobeslut | 0                             | 0                    | 0                | 0              |
| Uttag för reparationer       | 0                             | 0                    | 0                | 0              |
| Årets resultat               | 0                             | 0                    | 0                | 129 779        |
| Vid årets slut               | 1 032 013                     | 280 088              | 1 099 026        | 129 779        |



|                         | <u>2019</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter, tkr | 605         | 605         | 588         | 591         | 590         |
| Redovisat resultat, tkr | 130         | 140         | 23          | 101         | 176         |
| Årsavgift kr/kvm        | 584         | 584         | 584         | 584         | 584         |
| Värmekostnad, kr/kvm    | 110         | 113         | 112         | 119         | 115         |
| Nettoränta, kr/kvm      | 20          | 25          | 27          | 37          | 50          |
| Lån, kr/kvm             | 1 080       | 1 270       | 1 051       | 1 110       | 1 434       |

Under året har portbelysningen bytts ut och ny gårdsbelysning har installerats för tillsammans kr 65 012.

Extra amortering har under året gjort med kr 60 000.

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Dispositionsfonden | 1 099 026        |
| Årets resultat     | <u>129 779</u>   |
|                    | <b>1 228 805</b> |

Disponeras så att:

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Förs till Fonden för yttre underhåll | 23 900           |
| Förs till Dispositionsfonden         | <u>1 204 905</u> |
|                                      | <b>1 228 805</b> |

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

# Resultaträkning

## Brf Skålen

|  | not | <u>2019</u>     | <u>2018</u>     |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>              |     |                 |                 |
| Årsavgifter, hyror m.m.                  |     | 605 442         | 604 612         |
| <b>Summa föreningens intäkter</b>        |     | <u>605 442</u>  | <u>604 612</u>  |
| <b>Föreningens kostnader</b>             |     |                 |                 |
| Förvaltning                              |     | -367 485        | -348 434        |
| Avskrivningar enligt plan på fastigheten | 1   | -99 395         | -99 395         |
|  |     | <u>-466 880</u> | <u>-447 829</u> |
| <b>Föreningens rörelseresultat</b>       |     | <b>138 562</b>  | <b>156 783</b>  |
| <b><u>Finansiella poster</u></b>         |     |                 |                 |
| Ränteintäkter                            |     | 0               | 0               |
| Räntekostnader                           |     | -19 282         | -23 441         |
|  |     | <u>-19 282</u>  | <u>-23 441</u>  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b> |     | <b>119 280</b>  | <b>133 342</b>  |
| <b><u>Skatter och resultat</u></b>       |     |                 |                 |
| Skattereduktion, egenproducerad solel    |     | 10 499          | 6 363           |
| <b>Summa skatter</b>                     |     | <u>10 499</u>   | <u>6 363</u>    |
| <b>Årets resultat</b>                    |     | <b>129 779</b>  | <b>139 705</b>  |

# Balansräkning

## Brf Skålen

|  | not | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                          |     |                   |                   |
| <b><u>Anläggningstillgångar</u></b>        |     |                   |                   |
| Fastigheten Skålen 3                       |     |                   |                   |
| byggnader                                  | 1   | 4 969 737         | 4 969 737         |
| - ack värdeminskning                       |     | -1 861 926        | -1 762 531        |
| Markvärde                                  |     | <u>277 500</u>    | <u>277 500</u>    |
|  |     | 3 385 311         | 3 484 706         |
| <b><u>Omsättningstillgångar</u></b>        |     |                   |                   |
| Handkassa                                  |     | 2 000             | 2 000             |
| Skattefordringar                           |     | 15 122            | 11 346            |
| Övriga förutbet. Kostnader & uppl intäkter |     | 1 500             | 1 500             |
| Skattekonto                                |     | 280               | 280               |
| Bank                                       |     | <u>208 971</u>    | <u>159 180</u>    |
|  |     | 227 873           | 174 306           |
| <b>Summa tillgångar</b>                    |     | <b>3 613 184</b>  | <b>3 659 012</b>  |
| <b>Eget kapital och skulder</b>            |     |                   |                   |
| <b><u>Eget kapital, Bundet</u></b>         |     |                   |                   |
| Grundavgifter                              |     | 1 000 013         | 1 000 013         |
| Upplåtelseavgifter                         |     | 32 000            | 32 000            |
| Fond yttre underhåll                       |     | <u>280 089</u>    | <u>262 665</u>    |
|  |     | 1 312 102         | 1 294 678         |
| <b><u>Eget kapital, Fritt</u></b>          |     |                   |                   |
| Dispositionsfond                           |     | 1 099 026         | 976 745           |
| Årets resultat                             |     | <u>129 779</u>    | <u>139 705</u>    |
|  |     | 1 228 805         | 1 116 450         |
| <b><u>Långfristiga skulder</u></b>         |     |                   |                   |
| Inteckningslån                             | 2   | <u>1 023 160</u>  | <u>1 202 375</u>  |
|  |     | 1 023 160         | 1 202 375         |
| <b><u>Kortfristiga skulder</u></b>         |     |                   |                   |
| Leverantörskulder                          |     | 44 549            | 40 834            |
| Skatteskuld                                |     | 1 418             | 1 418             |
| Upplupna kostnader                         |     | <u>3 151</u>      | <u>3 257</u>      |
|  |     | 49 118            | 45 509            |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>      |     | <b>3 613 184</b>  | <b>3 659 012</b>  |



## 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.

| <b>Not 1</b> | <b><u>Byggnader</u></b>             | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|--------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Ingående bofört värde               | 4 969 737          | 4 535 163          |
|              | Årets nyanskaffningar               | 0                  | 434 574            |
|              | Årets avskrivning                   | -99 395            | -99 395            |
|              | Ackumulerad avskrivning tidigare år | -1 762 531         | -1 663 136         |
|              |                                     | <b>3 107 811</b>   | <b>3 207 206</b>   |

| <b>Not 1</b> | <b><u>Taxeringsvärden</u></b> | <b><u>2019</u></b> | <b><u>2018</u></b> |
|--------------|-------------------------------|--------------------|--------------------|
|              | Byggnad                       | 5 600 000          | 4 432 000          |
|              | Mark                          | 2 368 000          | 1 776 000          |
|              |                               | <b>7 968 000</b>   | <b>6 208 000</b>   |

| <b>Not 2</b> | <b><u>Skulder till kreditinstitut</u></b> |                           |                         | <b><u>2019-12-31</u></b> | <b><u>2018-12-31</u></b> |
|--------------|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|              | <b><u>Långivare</u></b>                   | <b><u>Bundet till</u></b> | <b><u>Räntesats</u></b> |                          |                          |
|              | 2350 Swedbank Hypotek                     | 2023-01-25                | 1,97%                   | 534 160                  | 563 375                  |
|              | 2352 Rekarne Sparbank                     | Var 3:e mån               | f.n. 1,483%             | 344 000                  | 374 000                  |
|              | 2353 Rekarne Sparbank                     | Var 3:e mån               | f.n. 1,423%             | 145 000                  | 265 000                  |
|              |   |                           |                         | <b>1 023 160</b>         | <b>1 202 375</b>         |

|              |   |                  |
|--------------|---|------------------|
| <b>Not 2</b> | Avgår kortfristig del inom 1 år         | 120 996          |
|              | Avgår långfristig del inom 5 år         | 490 182          |
|              | Avgår mycket långfristig del efter 5 år | <u>411 982</u>   |
|              |   | <b>1 023 160</b> |



**Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

Pantbrev i fastigheten Skålen 3

| <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------|-------------|
| 2 780 000   | 2 780 000   |

Eskilstuna 2020-04-01

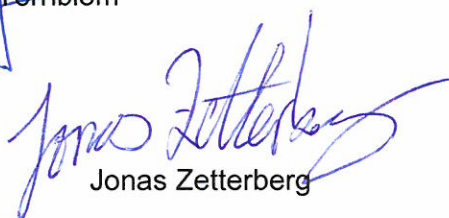


Jan Törnblom

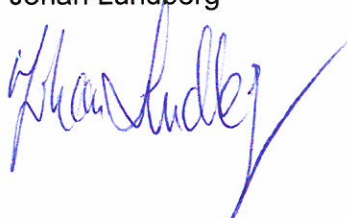
Johan Lundberg



Eugenie Pettersson



Jonas Zetterberg



Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-01



Sylvia Szorath

## REVISIONSBERÄTTELSE 2019

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen SKÅLEN, org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 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.

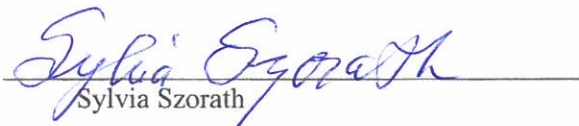
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2019,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 1/4 2020

  
Sylvia Szorath

**Specifikation av föreningens intäkter**

|                                 | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter och hyror, bostäder | 553 044        | 553 044        |
| Kabel-TV                        | 15 120         | 15 120         |
| Elavgifter                      | 24 267         | 23 454         |
| Elförsäljning                   | 12 011         | 8 732          |
| Övriga intäkter                 | 1 000          | 4 262          |
|                                 | <u>605 442</u> | <u>604 612</u> |

**Specifikation av föreningens kostnader**

|                          | <u>2019</u>    | <u>2018</u>    |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Rep o underhåll          | 81 040         | 66 466         |
| Gård & planteringar      | 3 486          | 0              |
| Sotning                  | 0              | 6 250          |
| El                       | 47 483         | 46 788         |
| Värme                    | 103 971        | 107 459        |
| Vatten och avlopp        | 27 919         | 31 157         |
| Renhållning              | 25 161         | 21 629         |
| Försäkringar, premier    | 17 080         | 15 387         |
| Kabel-TV                 | 15 241         | 15 236         |
| Datakommunikation        | 3 528          | 3 241          |
| Diverse kostnader        | 9 642          | 1 819          |
| Fastighetsskatt/avgift ✓ | 12 393         | 12 033         |
| Föreningsavgift ✓        | 2 650          | 2 600          |
| Administration ✓         | 14 532         | 14 232         |
| Förbrukningsmateriel ✓   | 919            | 426            |
| Bankkostnader ✓          | 2 439          | 3 711          |
|                          | <u>367 485</u> | <u>348 434</u> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large checkmark and several illegible marks.



## Åtgärder genom åren

|         |   |
|---------|---|
| År 1992 | Uppsättning av plank  |
| År 1993 | Rörstambyte samtliga rör utom avloppsrör i källargolv<br>Elstambyte<br>Nya balkonger<br>Motorvärmare                |
| År 1995 | Lägenhetsdörrar och samtliga lås i fastigheten<br>Trapphusrenovering<br>Ventilationbesiktning<br>Tätning rökkanaler |
| År 1998 | Isolering vindsgolv<br>Uppgradering värmereglering  |
| År 1999 | Skyddsrum   |
| År 2003 | Dränering platonmatta<br>Byte fönster, bleck och fönsterbänkar<br>Tvättning, lagning och omfärgning av fasad        |
| År 2004 | Omläggning tak<br>Byte stuprör och hängrännor<br>Målning balkonger övervåning<br>Extra belysning vind               |
| År 2005 | Bredband Stadsnät<br>Rensning filmning avloppsrör källare   |
| År 2006 | Byte cirkulationspump   |
| År 2007 | Individuella elmätare   |
| År 2008 | Inköp av tomtmark från kommunen   |
| År 2011 | Radonsanering<br>Nya armaturer och lysrör i källargången<br>Avfuktare torkrum                                       |
| År 2012 | Upplåtelse av tomtmark baksida<br>Ny tvättmaskin<br>Entreportar målades   |
| År 2013 | Plank och garageportat målade<br>Provtryckning av alla rökkanaler   |
| År 2014 | Samtliga termostater i fastigheten utbytta<br>Byte och målning av allt trä i de övre balkongerna                    |
| År 2015 | Byte fläkt torktumlare<br>Byte av ställdon fjärvärme<br>Ny snöslunga<br>Ny gräsklippare                             |
| År 2016 | Byte av cirk-pump av dubbelpumpstyp   |
| År 2017 | Omläggning och asfaltering av gården  |
| År 2018 | Installation av solceller<br>Ny tvättmaskin (2)<br>Besiktning av de övre balkongerna                                |
| År 2019 | Utbyte av portbelysningen<br>Installation av ny belysningen på gården   |

4  
H  
2