

Årsredovisning

för

Brf Skålen 18

702001-9951

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Skålen 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1923-12-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-06 hos Bolagsverket, lägenhetsförteckningen med vindslägenheter, insatser samt omräknade andelstal beslutades på stämman 140602 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skålen 18 byggdes 1911-13 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är enligt fastighetsdeklarationen 2 747 kvm varav 2 667 kvm utgör lägenhetsyta och 80 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 081 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 49 st medlemslägenheter varav 7 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Verkstad	80 m ²	tills vidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Sjöberg	Ordförande
Björn Ericson	Kassör (flyttat 150330)
Gustaf Rössner	Ledamot
Gustav Dalesjö	Ledamot (flyttar i juni)
Fredrik Gustavsson	Ledamot
Valeria Grevsten	Suppleant
Pegah Ahmarinejad	Suppleant

GR
76
90 HS

Revisor har varit Kenneth Elton (Elton Revision AB), revisorssuppleant har varit medarbetare till Kenneth på Elton Revision AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14/06/2014. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Hans Sjöberg, Gustaf Rössner, Valeria Grevsten och Pegah Ahmarinejad. Björn Ericson och Gustav Dalesjö flyttar enligt uppgifter ovan.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 13 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredning och beredning av beslut för uteplatser till lägenhet 21, 22, 23 och 24.

Comhem kabeltv, bredband och telefoni uppsagt och avinstallerat. Installation av Canal Digital kabeltv, där grundutbudet erhålles kostnadsfritt för såväl förening som medlemmar.

Barnvagnsramper monterade i två trappor i gårdshuset.

En frivillig gårdsgrupp har tagit fram förslag på växter i slänt och krukor. Planteringen görs under våren 2015.

Utredning av gårdsmurarnas och gårdstrappornas underhålls-/renoveringsbehov har påbörjats. Intresseanmälningar för deltagande i en arbetsgrupp för framtida gårdsförslag har samlats in. Arbetsgruppen diskuterar olika förslag och lösningar. Syftet med förslagen är att om reparationsbehov uppstår i framtiden ska vi vara förberedda och veta till vad och hur vi vill använda våra gårdar.

Lös och sprucken puts har lagats på fasaden mot Norra Stationsgatan så att rasrisk har eliminerats. Rekommendationen är att byta fönster före eller i samband med att den fasaden renoveras, vilket gör att fönsterbyte måste utredas.

Åtgärdande av besiktningsanmärkningar från lägenhetsbyggnationen på vindarna har fortgått liksom en dialog om slutlig ekonomisk uppgörelse med vindsentreprenören. Det har varit tidskrävande men dialogen har steg för steg fört ärendet i rätt riktning. Ett fullständigt avslut kommer att dröja in i 2015.

På stämman 2014 beslutades att fasa ut gas till spisar 2025. Utfasningen innebär bland annat att inga reparationer görs på gasledningarna därefter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renhållningen i Stockholm har inriktningen att upphöra med hämtning av sopsäckar och gå över till plastkärl på hjul. I början av 2015 har soprummet byggts om till sopkärl.

GR
FG
HS

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 072 000 kr varav 31 580 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 52 000 000 kr samt lokaler
1 072 000 kr.

Årsavgifterna har sänkts med 4 % från och med 1 juli 2014.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under
2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande
tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 451 223	1 377 019	1 273 834	1 282 036
Resultat efter fin. poster	79 546	-6 945	47 193	17 702
Soliditet (%)	78	68	10	19
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	467	480	509	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 023	1 688	1 860	2 514
Elkostnad/kvm totalyta	18	16	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	130	150	145	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	19	19	19
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	19	20	19	19

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	128 283
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-53 072
årets vinst	79 546
	154 757

disponeras så att	
i ny räkning överföres	154 757

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

GR
FG
HS

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 451 224	1 377 018
Summa rörelseintäkter		1 451 224	1 377 018
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-790 859	-772 433
Övriga externa kostnader	3	-104 805	-98 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-396 812	-410 395
Summa rörelsekostnader		-1 292 476	-1 281 798
Rörelseresultat		158 748	95 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 011	11 396
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 212	-113 561
Summa finansiella poster		-79 201	-102 165
Resultat efter finansiella poster		79 547	-6 945
Resultat före skatt		79 547	-6 945
Årets resultat		79 546	-6 945

GRS
76 G10 HS

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 641 764	12 010 103
Installationer	5	216 749	245 222
Pågående nyanläggningar		206 162	206 162
Summa materiella anläggningstillgångar		12 064 675	12 461 487
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		12 067 475	12 464 287
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		72 329	30 199
Övriga fordringar		148 603	139 672
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	57 172	57 926
Summa kortfristiga fordringar		278 104	227 797
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 186 878	2 472 496
Summa kassa och bank		1 186 878	2 472 496
Summa omsättningstillgångar		1 464 982	2 700 293
SUMMA TILLGÅNGAR		13 532 457	15 164 580

GR
F6 GP 11

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		181 624	181 624
Kapitaltillskott		313 120	313 120
Reservfond		1 336	1 336
Upplåtelseavgifter		9 290 100	9 290 100
Fond för yttre underhåll		461 002	407 930
Övriga fonder		124 088	97 478
Summa bundet eget kapital		10 371 270	10 291 588
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		75 211	135 227
Årets resultat		79 546	-6 945
Summa fritt eget kapital		154 757	128 282
Summa eget kapital		10 526 027	10 419 870
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 727 500	4 097 500
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-170 000	-170 000
Summa långfristiga skulder		2 557 500	3 927 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		170 000	170 000
Leverantörsskulder		42 881	92 000
Övriga skulder		-26 038	284 625
Förutbetalda avgifter och hyror		191 806	262 254
Upplupna kostnader	9	70 281	8 331
Summa kortfristiga skulder		448 930	817 210
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 532 457	15 164 580
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		7 417 000	7 417 000
Summa ställda säkerheter		7 417 000	7 417 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

GR
FG
GD
KJ

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,50 %
Värmeanläggning	6,66 %
Stambyte	2,00 %
Elanläggning	3,33 %
Trapphus	8,33 %
Tvättstuga	10,00 %
Installationer	10,00 %
Säkerhetsdörrar	2,50 %
Hissanläggning	2,00 %
Tak	2,50 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 246 396	1 177 426
Hysesintäkter lokaler	98 148	98 207
Hysesintäkt bredband	86 718	77 033
Påminnelseavgift	1 050	750
Pantförskrivningsavgift	8 400	8 760
Överlåtelseavgift	5 000	10 000
Administrativ avgift	400	0
Öres- och kronutjämning	2	7
Återbetaln. all Framtid	5 109	4 836
	1 451 223	1 377 019

GR
FC 50 11

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Städning grundavtal	42 251	43 478
Sotning	2 475	6 925
Serviceavtal	7 714	7 484
Hiss serviceavtal	2 375	0
Tvättstuga	3 438	422
Trapphus	15 625	0
Dörrar och lås	1 600	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 621
VA	3 000	0
EI	0	1 818
Gård	6 983	2 292
Elavgifter	48 423	39 304
Uppvärmning	357 372	364 011
Vatten	43 735	45 355
Sophämtning	33 960	30 936
Fastighetsförsäkring	40 616	38 116
Kabel-tv	40 140	48 686
Bredband	76 884	75 024
Fastighetsskatt	10 720	10 720
Kommunal fastighetsavgift	53 548	53 240
	790 859	772 432

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
-		
Förbrukningsinventarier	0	3 098
Förbrukningsmaterial	4 625	4 501
Administration, kontorsmateriel	1 394	2 261
Styrelseomkostnader	22 112	21 684
Revisionsarvode extern revisor	12 000	12 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 440	32 912
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	6 778	3 563
Bankkostnader	2 090	3 238
Juridisk konsultation	11 094	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 130
Trivselkostnader	3 891	10 583
	104 804	98 970

GR
76
GD/H

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 634 055	9 639 680
Inköp	0	5 994 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 634 055	15 634 055
Ingående avskrivningar	-3 973 952	-3 592 030
Årets avskrivningar	-368 339	-381 922
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 342 291	-3 973 952
Utgående redovisat värde	11 291 764	11 660 103
Taxeringsvärden byggnader	21 492 000	21 492 000
Taxeringsvärden mark	31 580 000	31 580 000
	53 072 000	53 072 000
Bokfört värde byggnader	11 291 764	11 660 103
Bokfört värde mark	350 000	350 000
	11 641 764	12 010 103

Not 5 Installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	284 727	110 138
Inköp	0	174 589
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 727	284 727
Ingående avskrivningar	-39 505	-11 032
Årets avskrivningar	-28 473	-28 473
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 978	-39 505
Utgående redovisat värde	216 749	245 222

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalad försäkring	13 586	13 444
Förutbetalad kabel-TV	0	12 437
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	8 962	0
Förutbetalt serviceavtal Siemens	6 597	6 395
Förutbetalad vatten	3 272	3 110
Förutbetalad bredband	19 221	19 221
Förutbetalad städning	0	3 319
Förutbetalt medlemskap Bostadsrätterna	5 380	0
Förutbetalad kostnad canal Digital	154	0
	57 172	57 926

GR
76
GA
GP
H

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 624	9 290 100	407 930	135 227	-6 945
Reservering yttre fond			53 072	-53 072	
Disposition av föregående års resultat:				-6 945	6 945
Årets resultat					79 546
Belopp vid årets utgång	181 624	9 290 100	461 002	75 210	79 546

Not 8 Skulder till kreditinstitut

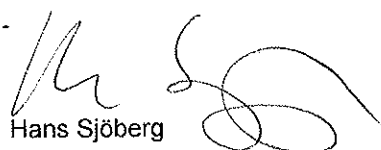
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

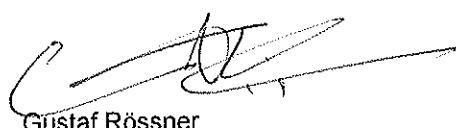
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring rörligt	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Swedbank Hypotek	2,03		2 727 500	4 097 500
			2 727 500	4 097 500
Kortfristig del av långfristig skuld			170 000	170 000

Not 9 Upplupna kostnader

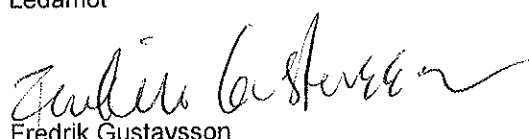
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad el	10 645	3 275
Upplupen kostnad värme	57 328	0
Upplupen räntekostnad	2 309	5 055
	70 282	8 330

Stockholm den 4 14 2015


Hans Sjöberg
Ordförande

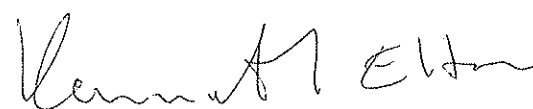

Gustaf Rössner
Ledamot


Gustav Dalesjö
Ledamot


Fredrik Gustavsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 14 2015


Kenneth Elton
Revisor

GR
FG
GD

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Skålen 18,
org.nr 702001-9951.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Skålen 18 för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Skålen 18 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 april 2015



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor