

Årsredovisning 2019

BRF SKÅLEN 18 702001-9951

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-08-06.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 49 bostadsrätter om totalt 2 667 kvm och 1 lokal om 80 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sundin, Anders Mikael - Ordförande

Murselovic, Denis - Kassör

Jakobsson, Fia Anna-Sofia Margareta - Styrelseledamot

Hartman Andersson, Jan Jacob - Styrelseledamot

Hägglom, Sara Matilda - Styrelseledamot

Palmér, Elisabeth Kerstin Karolina - Styrelsesuppleant

Lantz, Dennis Anton Maximo - Styrelsesuppleant

Valberedning

Johan Welander.

Firmateckning

Firman tecknas av minst två ledamöter

Revisorer

Kenneth Elton Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20190514. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Planerade underhåll

2020 Entré Norrbackagatan 27A
Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 75 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 7. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 501	1 501	1 431	1 456
Resultat efter fin. poster	-13	-378	-39	-107
Soliditet, %	87	87	80	86

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	495	-	-	495
Upplåtelseavgifter	10 096	-	-	10 096
Fond, yttre underhåll	730	-	-	730
Reservfond	1	-	-	1
Balanserat resultat	-81	-378	40	-419
Årets resultat	-378	378	-13	-13
Eget kapital	10 863	0	27	10 890

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-419
Årets resultat	<u>-13</u>
Totalt	-432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100
Balanseras i ny räkning	<u>-532</u>
	-432

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 501	1 501
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 502	1 501
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-931	-1 104
Övriga externa kostnader	7	-140	-393
Personalkostnader	8	-59	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367	-367
Summa rörelsekostnader		-1 497	-1 864
Rörelseresultat		5	-363
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18	-15
Summa finansiella poster		-18	-15
Resultat efter finansiella poster		-13	-378
Årets resultat		-13	-378

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	10 172	10 510
Maskiner och inventarier	11	74	103
Summa materiella anläggningstillgångar		10 246	10 613
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		10 249	10 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10	0
Övriga fordringar	13	149	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	78	55
Summa kortfristiga fordringar		237	193
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 962	1 710
Summa kassa och bank		1 962	1 710
Summa omsättningstillgångar		2 199	1 903
Summa tillgångar		12 448	12 519

MH
MS
JT
JH

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 591	10 591
Uppskrivningsfond		1	1
Fond för yttre underhåll		730	730
Summa bundet eget kapital		11 322	11 322
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-419	-81
Årets resultat		-13	-378
Summa fritt eget kapital		-432	-459
Summa eget kapital		10 890	10 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	908	1 078
Summa långfristiga skulder		908	1 078
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		170	170
Leverantörsskulder		92	104
Övriga kortfristiga skulder		131	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	256	180
Summa kortfristiga skulder		650	578
Summa eget kapital och skulder		12 448	12 519

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skålen 18 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-20 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Rådruum har tidigare bokat in vinstdispositionen till yttre fond redan i balansräkningen på innevarande år, nu ändrar vi det till mer gängse praxis att lägga det som ett förslag i resultatdispositionen som stämman beslutar och därefter bokas det upp. Det är alltså ingen skillnad på avsättningen, utan att den bokas upp efter stämman fattat beslut kring avsättningen.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	103	101
Årsavgifter, bostäder	1 290	1 290
Övriga intäkter	109	110
Summa	1 502	1 501

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	36	37
Städning	59	49
Summa	96	85

Not 4, Reparationer	2019	2018
Balkonger	0	109
Dörrar och lås/porttele	3	1
Gård/markytor	1	4
Hissar	13	17
Kabel-tv/bredband	0	13
Reparationer	43	46
Tak	0	67
Tvättstuga	0	7
Ventilation	8	10
Övriga gemensamma utrymmen	2	0
Summa	70	273

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	84	83
Sophämtning	34	25
Uppvärmning	378	385
Vatten	57	56
Summa	553	550

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	68	72
Fastighetsförsäkringar	48	47
Fastighetsskatt	84	76
Kabel-TV	12	0
Summa	212	196

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	5	5
Kameral förvaltning	41	40
Konsultkostnader	9	23
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	70	310
Summa	140	393

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	14	0
Styrelsearvoden	45	0
Summa	59	0

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	18	15
Summa	18	15

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 283	16 190
Årets inköp	0	93
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 283	16 283
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 773	-5 434
Årets avskrivning	-339	-339
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 111	-5 773
Utgående restvärde enligt plan	10 172	10 510
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	350	350

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 488	23 328
Taxeringsvärde mark	72 120	48 680
Summa	99 608	72 008

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	341	341
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	341	341
Ingående ackumulerad avskrivning	-238	-209
Avskrivningar	-28	-28
Utgående ackumulerad avskrivning	-266	-238
Utgående restvärde enligt plan	74	103

Not 12, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	138
Skattekonto	144	0
Övriga fordringar	5	0
Summa	149	138

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	33	0
Försäkringspremier	16	16
Förvaltning	10	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	39
Summa	78	55

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2019-12-15	1,58 %	1 078	1 248
Summa			1 078	1 248

Varav amorteras inom 12 månader 170 170

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	123	97
Löner	31	0
Sociala avgifter	10	0
Uppvärmning	48	0
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	82
Summa	256	180

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	7 417	7 417
Summa	7 417	7 417

Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 26

Ort och datum

Denis Murselovic

Denis Murselovic
Kassör

Anders Mikael Sundin

Anders Mikael Sundin
Ordförande

Fia Jakobsson

Fia Jakobsson
Ledamot

Matilda Häggblom

Matilda Häggblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 26

Kenneth Elton

Kenneth Elton
Revisor

V. ordförande

Jacob Hartman Andersson

Jacob Hartman Andersson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 18
Org.nr 702001-9951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen 18 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålen 18 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den 26 maj 2020



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor