

Årsredovisning

för

Brf Skålen

716419-2853

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Skålen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 september 2009.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Skålen 14 med adress Karlbergsvägen 84 (gathuset) och 84A (gårdshuset) i Stockholms kommun. Fastigheten uppfördes under 1912-1913 och genomgick total reparation och ombyggnad under 1975-1976.

Föreningens fastighet består av 37 bostadsrätter samt 1 lokal. Den totala boytan är 2 509 kvm och lokalytan 125 kvm. Lokalhyresgäst är C5-Gruppen AB, vars kontrakt gäller till 2020-12-31.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår för 2017 med 1 315 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 72 453 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 522 000 kr och markvärde 46 931 000 kr. Värdeår är 1960.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Chinbo AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med FSS Fastighetsservice AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 605 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 217 359 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 15 maj 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Öhman Hans Ollongren Karin Månsson Fredrik Ericson Emma Zylberstein	Ordförande Vice ordförande
Suppleanter	David Jost Elias Bakk	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Annika Bellman Asp	Auktoriserad revisor
Pernilla Schönhult	Intern revisor

Revisorssuppleant

Mikael Näslund	Intern revisor
----------------	----------------

Valberedning

Agneta Bohman
Nina Thorsell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under 2007 utfördes stamrensning av samtliga avloppsstammar. Ny utemöbel och färdig gräsmatta anskaffades till innergården. Fönstergaller monterades till värmecentralen. Ytterportar ommålades.

Under 2008 har gårdshusets norra fasad renoverats. Nya yttertak har lagts på gathuset och gårdshuset, tegeltak ut mot gatan och plåttak inne på gården. Värmekabel har installerats i fotrännor och stuprännor på gårdshusets södra sida. Energideklaration har avgivits för fastigheten.

Under **2009** har OVK-besiktning utförts. Ett projekt för dränering runt byggnaderna samt sänkning av gårdshusets källargolv inleddes under slutet av året.

Under **2010** har projektet för dränering runt byggnaderna samt sänkning av gårdshusets källargolv slutförts. Ny nedgång till gårdshusets källare har byggts samt att nya dagvatten- och spillvatten-ledningar har lagts. Innergårdens gräsytor har omlagts och jämnats ut. Projektering för inredning av gårdshusets källare har inletts

Under **2011** har balkonger uppförts på gårdshuset. Projektering för inredning av gårdshusets källare har fortsatt. Nytt treårsavtal har tecknats med ComHem beträffande bredband och kabel-TV.

Under **2012** har förberedelser utförts för ansökan om bygglov för balkonger på gathuset. Anbudsförfrågningar avseende inredning av gårdshusets källare har skickats ut.

Under **2013** har gårdshusets källare inretts.

Under **2014** har inredning av gårdshusets källare färdigställts. Balkonger har uppförts på gatuhuset mot gatan.

Under **2015** har nedanstående åtgärder vidtagits.

Tilläggsisolering av gathusets tak, relining av spillvattenledning ut mot gatan, uppförande av nya takkupor på gathuset, installation av ny takfläkt på gathuset, renovering av takfönster på gårdshuset, slamsugning av brunnar till dagvattenledning med installation av nytt sandfång, uppförande av akustiktak i källarens aktivitetsrum, installation av nya bärlinor till hissen i gathuset, förbättring av ventilation av förråd i gathuset och barnvagnsrum i gårdshuset, installation av värmekabel i gathusets takfotsränna mot innergården, utbyte av balkongdörrar till räddningsbalkongerna samt förnyelse av utemiljön.

Under **2016** har tre äldre balkonger ut mot gatan renoverats. Stamrensning har utförts av samtliga avloppsstammar.

Under **2017** har brandskyddsbesiktning utförts samt att systematiskt brandskyddsarbete har initierats.

Ekonomi

Fastighetselen kostade 196 tkr under året mot 192 tkr föregående år, vilket är en ökning med 2%. Förbrukningen uppgick till 153 MWh mot 158 MWh föregående år, vilket är en minskning med 3%. I fastighetselen ingår även hushållens förbrukning.

Fjärrvärmekostnaden minskade till 374 tkr från 386 tkr föregående år, vilket är en minskning med 3%. Kostnadsreduktionen beror på att föreningen har erhållit ett nytt fjärrvärmeavtal med Fortum. Förbrukningen uppgick till 412 MWh, vilket i stort sett är oförändrat i jämförelse med föregående år.

Avskrivningar har oförändrat uppgått till 303 tkr beroende på att inga nya investeringar har gjorts under året.

Räntekostnader på lån hos Nordea har uppgått till 38 tkr mot 90 tkr förra året på grund av att räntesatsen har sjunkit ytterligare under året.

Amorteringar på lån har under året uppgått till 161 tkr. Med start från mars 2018 skall årlig amortering uppgå till 100 tkr vardera för föreningens tre fastighetslån.

Föreningens soliditet är oförändrat god.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 53 (52) medlemmar. Under året har 4 (10) medlemmar tillträtt samt 3 (8) medlemmar utträtt ur föreningen.

Lgh 09 har överlåtits av Pia Stoltz till Emil Agén.

Lgh 33 har överlåtits av Peter Sahlén till Annicka Toppe.

Lgh 13 har överlåtits av Niklas Jonsson till Carl Johan Aru och Victoria Wennerlund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 682	1 685	1 687	1 707
Resultat efter finansiella poster	-193	-71	-80	73
Soliditet (%)	17,93	18,44	18,28	20,00
Likviditet	1,81	1,78	2,06	1,92
Belåningsgrad (%)	80	79	77	75
Fastighetslån/kvm (kr)	6 509	6 578	6 596	6 011
Årsavgifter/kvm (kr)	605	605	605	605

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

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Belåningsgrad

Fastighetslån vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Balkongfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 335 062	64 800	863 311	-317 066	-70 966	3 875 141
Avsättning till balkongfond		25 800				25 800
Disposition av föregående års resultat			217 359	-288 325	70 966	0
Årets avsättning till fond för yttre underhåll:			217 359	-217 359		0
Årets ianspråkstagande av fond yttre underhåll:			-240 000	240 000		0
Årets resultat					-192 557	-192 557
Belopp vid årets utgång	3 335 062	90 600	1 058 029	-582 750	-192 557	3 708 384

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-582 750
årets förlust	-192 557
	-775 307

behandlas så att	
avsätts till fond för yttre underhåll	217 359
ianspråktagas till fond för yttre underhåll	-240 000
i ny räkning överföres	-752 666
	-775 307

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 681 691	1 685 340
Övriga rörelseintäkter	3	36 771	330 674
Summa rörelseintäkter		1 718 462	2 016 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 356 955	-1 416 700
Övriga externa kostnader	5	-184 437	-256 628
Personalkostnader	6	-27 898	-20 000
Avskrivningar	7	-303 396	-303 396
Summa rörelsekostnader		-1 872 686	-1 996 724
Rörelseresultat		-154 224	19 290
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-38 333	-90 393
Summa finansiella poster		-38 333	-90 256
Resultat efter finansiella poster		-192 557	-70 966
Årets resultat		-192 557	-70 966

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	19 244 362	19 536 946
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	53 760	64 572
Summa materiella anläggningstillgångar		19 298 122	19 601 518
Summa anläggningstillgångar		19 298 122	19 601 518
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	7 000
Övriga fordringar	9	37 260	1 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	110 940	80 405
Summa kortfristiga fordringar		148 200	89 050
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 114 959	1 320 276
Summa kassa och bank		1 114 959	1 320 276
Summa omsättningstillgångar		1 263 159	1 409 326
SUMMA TILLGÅNGAR		20 561 281	21 010 844

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 335 062	3 335 062
Uppskrivningsfond		90 600	64 800
Fond för yttre underhåll		1 058 029	863 311
Summa bundet eget kapital		4 483 691	4 263 173
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-582 750	-317 067
Årets resultat		-192 557	-70 966
Summa fritt eget kapital		-775 307	-388 033
Summa eget kapital		3 708 384	3 875 140
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	16 170 100	16 342 600
Summa långfristiga skulder		16 170 100	16 342 600
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	161 250	161 250
Leverantörsskulder		120 774	180 566
Skatteskulder		712	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	400 061	451 288
Summa kortfristiga skulder		682 797	793 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 561 281	21 010 844

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffingskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Linjär avskrivningsmetod används med följande procentsatser:

Byggnader	20 - 100 år
Maskiner och inventarier	5 - 15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserad vinst (under Fritt eget kapital) till fond för yttre underhåll (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna skall föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre reparationer.

Balkongfond

För balkonger som byggs i föreningen efter utgången av år 2009 och som utnyttjas endast av vissa medlemmar, utgår särskild avgift för dessa medlemmar, som skall avsättas till balkongfonden. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 518 168	1 516 568
Hyror lokaler	162 923	168 772
Hysesintäkter, övriga objekt	600	0
	1 681 691	1 685 340

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	279 500
Övriga intäkter	36 771	51 174
	36 771	330 674

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	29 688	38 837
Trädgårdsskötsel	8 880	0
Städkostnader	53 320	47 985
Snöröjning/sandning	8 276	24 481
Hisskostnader	6 673	3 824
Besiktningkostnader	5 571	0
Reparationer	690 068	336 787
Hissreparationer	10 774	2 691
Planerat underhåll	37 518	169 100
Fastighetsel	196 143	192 043
Uppvärmning	374 204	386 509
Vatten och avlopp	50 677	62 906
Avfallshantering	37 197	22 601
Systematisk brandskyddsarbete	7 438	0
Försäkringskostnader	41 746	38 666
Självrisker	0	48 500
Kabel-tv	34 077	33 399
Bredband	47 765	0
Försäkringsersättningar	-288 712	0
Förbrukningsmaterial	5 652	8 371
	1 356 955	1 416 700

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	18 530	18 530
Fastighetsavgift	48 655	46 916
Datorkommunikation	0	47 765
Hemsida	3 192	0
Porto	1 405	1 060
Föreningsgemensamma kostnader	10 401	6 242
Revisionsarvode	16 156	15 000
Ekonomisk förvaltning	60 881	78 523
Bankkostnader	3 534	33 694
Gåvor	674	0
Serviceavgift till branschorganisation	5 020	5 020
Övriga poster	15 989	3 878
	184 437	256 628

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	7 898	0

27 898 20 000

Not 7 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	19 521 766	19 063 516
Inköp		458 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 521 766	19 521 766
Ingående avskrivningar	-2 338 820	-2 046 236
Årets avskrivningar	-292 584	-292 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 631 404	-2 338 820
Anskaffningsvärde mark	2 354 000	2 354 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 354 000	2 354 000
Utgående redovisat värde	19 244 362	19 536 946
Taxeringsvärden byggnader	25 522 000	25 522 000
Taxeringsvärden mark	46 931 000	46 931 000
	72 453 000	72 453 000
Taxeringsvärde bostäder	70 600 000	70 600 000
Taxeringsvärde lokaler	1 853 000	1 853 000
	72 453 000	72 453 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 902	99 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 902	99 902
Ingående avskrivningar	-35 330	-24 518
Årets avskrivningar	-10 812	-10 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 142	-35 330
Utgående redovisat värde	53 760	64 572

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	7 324	618

Skattefordran		1 027
Andra kortfristiga fordringar	25 936	0
Övrig kortfristig fordran	4 000	0
	37 260	1 645

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	51 437	41 746
Kabel-TV	20 578	20 514
Ekonomisk förvaltning	13 125	13 125
Datakommunikation	0	0
Serviceavgift till branschorganisation	5 020	5 020
Hysesintäkter	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	13 406	0
Takskottning	7 374	0
	110 940	80 405

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	0,268	3 mån	4 335 000	4 421 250
Nordea	0,49	3 mån	4 413 750	4 500 000
Nordea	0,367	2018-10-22	7 582 600	7 582 600
			16 331 350	16 503 850
Kortfristig del av långfristig skuld			161 250	161 250

Räntesats på 3 månaders lån är per 2017-12-31.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	328 042	373 605
Räntekostnader	-8 294	0
Fjärrvärme	40 305	40 756
Fastighetsel	21 475	21 926
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	3 533	0
	400 061	451 287

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 515 100	16 515 100
	16 515 100	16 515 100

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2018 -

Lars Öhman
Ordförande

Karin Månsson

Emma Zylberstein

Hans Ollongren

Fredrik Ericson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Annika Bellman Asp
Auktoriserad revisor

Pernilla Schönhult
Revisor