

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skålen 16–17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjade mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-04-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Jens Wahlström	Ordförande
Christina Estemar	Ledamot
Elsa Järbur	Ledamot
Markus Nilsson	Ledamot
Peter Oblack	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Ronald Carter
Amelie Gustavsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 17	2011	Stockholm
SKÅLEN 16	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1913 och består av 2 flerbostadshus.

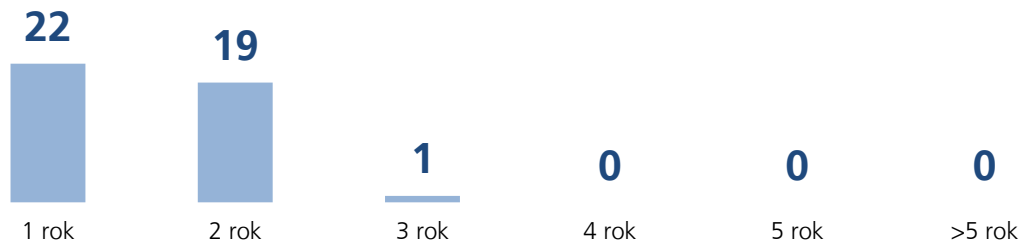
Fastigheternas värdeår är 1930.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 379 m², varav 2 033 m² utgör boyta och 346 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Docent däck AB	285 m ²	2024-09-30
Aiming for Amazing	60 m ²	2024-08-15

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Grillplats	Grillplats på innergården

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Sotning och genomgång av rökkanaler	2023 - 2024	Efter färdiställande av tak
Värmeanläggningen	2022	Komplettering och uppdatering av värmeanläggningen
Färdigställande av källarförråd	2021	Som en del i projektet att tömma vinden inför en framtida försäljning
Fönsterrenovering	2020	Samtliga fönster i fastigheten har renoverats och försetts med bullerdämpande glas mot framsidan av fastigheten
Byte av el-central	2020	Utfört
Fönsterbyte	2019	Utfört
Hissbesiktning	2019	Pågår
Plantering och renovering av grönytor på gården	2019	Utfört
Tätningssåtgärder	2019	Tätning av brandceller i ventkanaler i resterande lokaler och lägenheter
Renovering av hissen	2019	Målning och uppfräschning genomförd
Tätskiktsarbete av golv i lokal	2018	Utfört
OVK	2018	Stegar och snörasskydd görs i samband med taket
Komplettering av taksäkerhet	2018	Utfört
Balkonger	2018	Utfört
Systematiskt brandskydd	2017	Tätning av brandceller.
Korrigeringar i stambytet	2016	Utfört
OVK	2016	Utfört
Byte av entréport för 1 fastighetslokal	2015 - 2016	Utfört
Stambyte av VVS och EL	2011 - 2012	Utfört
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av frånluftsfläktar	2021	
Renovering yttertak	2023	Ommålning samt renovering av yttertak i samband med vindsprojekt
Åtgärder OVK	2024	
Renovering av fasad	2024	
Nytt tak på hela fastigheten samt ny hiss installeras i 117	2024	
Ommålning av trapphus	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC Ekonomisk förvaltning	Löpande förvaltning av föreningens ekonomi
Nabo bolaget AB	Löpande veckovis underhåll av fastigheterna samt jourärenden.
Städpolen AB	Löpande städning av allmänna utrymmen.

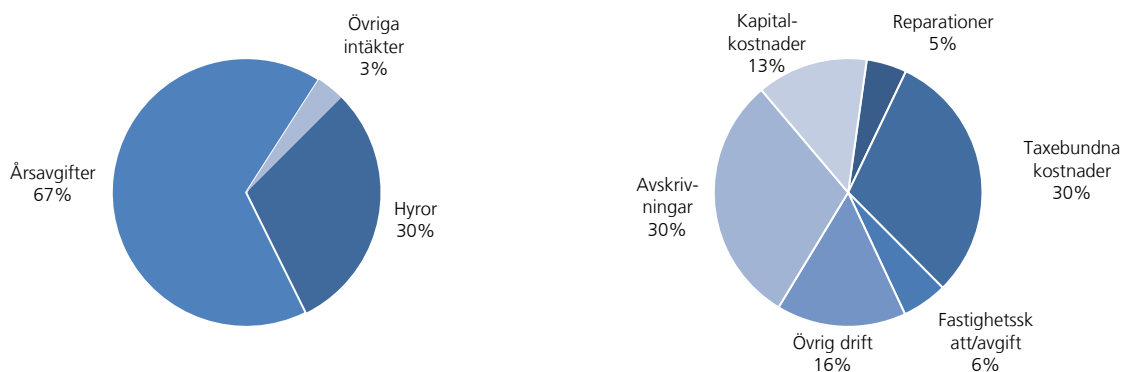
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 260 292	1 368 380
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 100 125	2 071 919
Finansiella intäkter	4 743	346
Minskning kortfristiga fordringar	24 535	0
Balkongfond	14 637	13 170
	2 144 039	2 085 436
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 323 137	1 842 383
Finansiella kostnader	314 112	271 430
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 865
Minskning av kortfristiga skulder	12 029	69 846
	1 649 277	2 193 524
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 755 054	1 260 292
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	494 762	-108 089

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtal avseende vindsbyggnation har äntligen påbörjats i samarbete med Gleipnergruppen

Föreningens representant och ansvarig är kontrakterad Gunnar Sundqvist / Konsultgruppen

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 64

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	700	700	700	700
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 962	1 914	1 894	1 870
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 306	12 306	12 306	10 800
Elkostnad/m ² totalyta	55	31	24	27
Värmekostnad/m ² totalyta	184	184	171	184
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	55	32	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	132	114	140	127
Soliditet (%)	68	68	69	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	-756	-3 793	-596
Nettoomsättning (tkr)	2 096	2 060	2 067	2 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 033 m² bostäder och 346 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	61 783 000	0	0	61 783 000
Upplåtelseavgifter	1 878 223	0	0	1 878 223
Fond för yttre underhåll	697 563	506 631	-51 912	242 844
Balkongfond	34 194	14 638	0	19 556
S:a bundet eget kapital	64 392 980	521 269	-51 912	63 923 623
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 663 114	-506 631	-704 464	-9 452 019
Årets resultat	-239 210	-239 211	756 376	-756 376
S:a fritt eget kapital	-10 902 325	-745 842	51 912	-10 208 395
S:a eget kapital	53 490 655	-224 573	0	53 715 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-239 210
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 156 483
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-506 631
summa balanserat resultat	-10 902 324

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-10 902 324
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 095 991	2 060 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 134	11 691
Summa rörelseintäkter		2 100 125	2 071 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 168 075	-1 644 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 061	-197 451
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-706 830	-714 828
Summa rörelsekostnader		-2 029 966	-2 557 211
RÖLSERESULTAT		70 159	-485 292
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 743	346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-314 112	-271 430
Summa finansiella poster		-309 369	-271 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-239 210	-756 376
ÅRETS RESULTAT		-239 210	-756 376

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,12	76 559 626	77 266 455
Maskiner	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		76 559 626	77 266 455
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		76 559 626	77 266 455
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		32 335	9 555
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 758 727	1 310 560
Summa kortfristiga fordringar		1 791 062	1 320 115
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 926	15 646
Summa kassa och bank		14 926	15 646
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 805 988	1 335 761
SUMMA TILLGÅNGAR		78 365 614	78 602 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 661 223	63 661 223
Fond för yttre underhåll	Not 10	697 563	242 844
Balkongfond		34 194	19 556
Summa bundet eget kapital		64 392 980	63 923 623
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 663 114	-9 452 019
Årets resultat		-239 210	-756 376
Summa fritt eget kapital		-10 902 325	-10 208 395
SUMMA EGET KAPITAL		53 490 655	53 715 228
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 802 500	14 975 000
Summa långfristiga skulder		3 802 500	14 975 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 722 500	9 550 000
Leverantörsskulder		79 383	115 885
Skatteskulder		4 138	28 484
Övriga skulder		71 212	26 552
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	195 226	191 066
Summa kortfristiga skulder		21 072 459	9 911 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		78 365 614	78 602 216

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	5–50 år	5–50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 394 773	1 394 773
Hyror bostäder	79 424	77 718
Hyror lokaler momspliktiga	554 384	540 570
Vatten-/värmeintäkter	30 150	30 150
Värmeintäkter	7 800	7 800
Överlåtelse/pantsättning	15 456	0
Avgift andrahandsuthyrning	14 076	9 123
Öresutjämnning	-73	93
	2 095 991	2 060 228

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	9 350
Övriga intäkter	4 134	2 341
	4 134	11 691

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	51 591	72 697
	Fastighetsskötsel beställning	0	11 788
	Snöröjning/sandning	4 612	15 137
	Städning entreprenad	47 996	45 337
	Mattvätt/Hyrmattor	0	9 380
	Hissbesiktning	8 969	7 029
	Myndighetstillsyn	0	7 995
	Gård	0	8 843
	Serviceavtal	4 711	4 282
	Förbrukningsmateriel	0	617
		117 878	183 106
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 637	21 394
	Entré/trapphus	3 204	0
	Lås	0	194
	VVS	9 418	70 441
	Ventilation	29 213	2 625
	Elinstallationer	8 933	29 068
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	8 399
	Hiss	10 757	3 053
	Skador/klotter/skadegörelse	0	78 524
	Vattenskada	47 207	240 769
		113 369	454 468
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	58 095
		0	58 095
	Taxebundna kostnader		
	El	131 353	74 405
	Värme	437 404	437 232
	Vatten	95 293	131 878
	Sophämtning/renhållning	49 517	91 806
		713 567	735 320
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	81 802	76 899
	Kabel-TV	12 801	12 286
		94 603	89 185
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 658	124 758
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 168 075	1 644 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 345	0
	Tele- och datakommunikation	2 427	0
	Juridiska åtgärder	20 027	67 811
	Inkassering avgift/hyra	993	1 099
	Hysesförluster	180	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 240	29 908
	Föreningskostnader	2 437	2 879
	Förvaltningsarvode	79 950	78 569
	Administration	25 461	11 935
	Konsultarvode	0	5 249
		155 061	197 451

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	265 673	265 673
	Förbättringar	441 156	441 156
	Maskiner	0	7 998
		706 830	714 828

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 652 675	83 652 675
	Utgående anskaffningsvärde	83 652 675	83 652 675
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 386 220	-5 679 390
	Årets avskrivningar enligt plan	-706 830	-706 830
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 093 049	-6 386 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	76 559 626	77 266 455
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	36 586 460	36 586 460
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 364 000	24 364 000
	Taxeringsvärde mark	56 584 000	56 584 000
		80 948 000	80 948 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 600 000	74 600 000
	Lokaler	6 348 000	6 348 000
		80 948 000	80 948 000

Not 8	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 781	95 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 781	95 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 781	-87 783
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-7 998
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 781	-95 781
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 599	65 914
	Klientmedel hos SBC	685 804	563 509
	Räntekonto hos SBC	1 054 325	681 137
		1 758 727	1 310 560
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	242 844	161 896
	Reservering enligt stadgar	506 631	80 948
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-51 912	0
	Vid årets slut	697 563	242 844

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,660 %	4 500 000	4 500 000	2023-12-28
SEB	2,560 %	4 000 000	4 000 000	rörligt
SEB	0,600 %	2 000 000	2 000 000	2023-09-28
SEB	2,900 %	3 600 000	3 600 000	rörligt
SEB	0,830 %	3 802 500	3 802 500	2024-01-28
SEB	0,690 %	1 000 000	1 000 000	2023-10-28
SEB	1,660 %	3 672 500	3 672 500	2023-12-28
SEB	1,540 %	1 950 000	1 950 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		24 525 000	24 525 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 722 500	-9 550 000	
		3 802 500	14 975 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 525 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 240 000	23 240 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	5 933	1 759
Avgifter och hyror	189 293	180 237
Tvättstuga	0	9 070
	195 226	191 066

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under verksamhetsår 2023 påbörjas byggnationer med byggstartsdatum 2023-05-17

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Jens Wahlström
Ordförande

Christina Estemar
Ledamot

Elsa Järbur
Ledamot

Markus Nilsson
Ledamot

Peter Oblack
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Joakim Häll
Extern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JENS WAHLSTRÖM

Styrelseordförande

Serienummer: 19670129xxxx

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-01-16 12:51:36 UTC



PETER OBLAK

Styrelseledamot

Serienummer: 19650818xxxx

IP: 147.186.xxx.xxx

2024-01-16 12:57:54 UTC



Elsa Johanna Margareta Järbur

Styrelseledamot

Serienummer: 19950728xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2024-01-16 13:05:22 UTC



MARKUS NILSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19890113xxxx

IP: 213.50.xxx.xxx

2024-01-16 14:09:52 UTC



CHRISTINA ESTEMAR

Styrelseledamot

Serienummer: 19600329xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2024-01-16 14:15:17 UTC



Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 83.191.xxx.xxx

2024-01-17 10:45:21 UTC



Penneo dokumentnyckel: YBLBY-7Y0FP-JV1CB-AOUVA-PEJWK-MTL30

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>