

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen
Skalmuren

769630-9884

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalmuren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Sidan 3.....	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Sidan 6.....	RESULTATRÄKNING
Sidan 7.....	BALANSRÄKNING
Sidan 9.....	NOTER
Sidan 11.....	UNDERSKRIFTER

RC
JS
JR
JG

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för permanentboende åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen Skalmuren, registrerad hos Bolagsverket 2015-10-14, äger fastigheterna Huddinge Skalmuren 6, 8, 9, 10, och 11. Fastigheterna är bebyggda med totalt 5 parhus och 3 s.k. Attefallshus. Samtliga 13 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2017-11-01.

Taxeringsvärdet uppgår till 27 771 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 19 611 000 kronor. Total boyta är 1 373 m², biyta 36 m² och total tomtareal 4 801 m². Föreningen äger fastigheterna som är fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring AB.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Huddinge kommun.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB och den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Extra stämma hölls 2019-03-04. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Rejin Cucarano	Ordförande
Dina Eliadis Sanchez	Ledamot
Annelie Forsstedt	Ledamot
My Blixt	Ledamot
Sandro Cucarano	Suppleant

Stämman beslutade att retroaktivt styrelsearvode om 20 000 kronor skulle utbetalas.

Ordinarie stämma hölls 2019-06-24. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Rejin Cucarano	Ordförande
Dina Eliadis Sanchez	Ledamot
Annelie Forsstedt	Ledamot
My Blixt	Ledamot
Sandro Cucarano	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Tvåårsbesiktning av utemiljön har genomförts. Många besiktningsärenden är ännu inte klara trots påminnelser till entreprenör. Styrelsen arbetar aktivt med frågan.

Plogning och sandning på gatan har utförts av Jain Trädgård AB. Föreningen har tecknat avtal med bolaget under 2019.

Under 2019 har diskussioner om värmepumparna och deras ljudnivå fortgått. Eventuell besiktning under 2020 har diskuterats.

Vår- och höststädning genomfördes med bortforsling av byggmaterial som markentreprenörerna inte tagit bort trots påminnelser.

Styrelsen har under året beslutat att juridisk person inte får köpa i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

En lägenhet har överlåtits.

En medlem har lämnat föreningen och två medlemmar har tillkommit. Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 20 personer och vid årets slut till 21 personer.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	510 929	509 667	393 080	-
Resultat efter finansiella poster	-194 823	-248 999	-72 359	-
Soliditet	81 %	81 %	81 %	-
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	368	368	368	-
Belåning kr/kvm bostadsrättsyta	8 836	8 897	8 958	-

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	49 735 000	5 075 000	110 000	-300 311	-248 999	54 370 690
Reservering fond för yttre underhåll			55 000	-55 000		
Balanseras i ny räkning				-248 999	248 999	
Årets resultat					-194 823	-194 823
Belopp vid årets utgång	49 735 000	5 075 000	165 000	-604 310	-194 823	54 175 867

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-604 310
Årets resultat	-194 823
Totalt	-799 133

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering Fond för yttre underhåll	55 000
Balanseras i ny räkning	-854 133
Totalt	-799 133

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

RC
97
S
S
C

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	510 929	509 667
Övriga intäkter		734	0
Summa rörelseintäkter		511 663	509 667
Rörelsekostnader			
Drift	Not 2	-84 170	-178 643
Övriga externa kostnader	Not 3	-93 777	-85 807
Personalkostnader	Not 4	-51 253	-26 284
Avskrivningar	Not 5	-269 500	-269 500
Övriga kostnader		-6 293	0
Summa Rörelsekostnader		-504 993	-560 234
Rörelseresultat		6 670	-50 567
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande poster	Not 6	-201 493	-198 432
Summa Finansiella poster		-201 493	-198 432
Resultat efter finansiella poster		-194 823	-248 999
Årets Resultat		-194 823	-248 999

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	66 301 500	66 571 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 301 500	66 571 000
Summa Anläggningstillgångar		66 301 500	66 571 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Månadsavgifter		89 234	87 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	10 956	843
Summa Kortfristiga fordringar		100 190	88 836
<i>Kassa och Bank</i>			
Kassa och Bank		82 733	108 362
Summa Kassa och Bank		82 733	108 362
Summa Omsättningstillgångar		182 923	197 198
Summa Tillgångar		66 484 423	66 768 198

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	49 735 000	49 735 000
Upplåtelseavgifter	5 075 000	5 075 000
Fond för yttre underhåll	165 000	110 000
Summa bundet eget kapital	54 975 000	54 920 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-604 310	-300 311
Årets resultat	-194 823	-248 999
Summa fritt eget kapital	-799 133	-549 310
Summa eget kapital	54 175 867	54 370 690
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 9 7 948 000	12 216 000
Summa långfristiga skulder	7 948 000	12 216 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	24 577	28 482
Kortfristig del av långfristiga skulder	Not 9 4 184 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10 151 979	153 026
Summa kortfristiga skulder	4 360 556	181 508
Summa Eget kapital och skulder	66 484 423	66 768 198

RC AF S
W Cely

NOTER

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

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader: 0,5 %.

Reservering till Fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna i enlighet med antagen underhållsplan alternativt med 40 kr/kvm bostadsrättsyta.

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Samtliga belopp är angivna i svenska kronor om ingenting annat anges.

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Månadsavgifter	505 344	505 344
Överlåtelseavgifter	1 163	1 138
Pantsättningsavgifter	930	3 185
Avgifter uthyrning andra hand	3 492	0
Summa nettoomsättning	510 929	509 667
Not 2 Drift		
El	0	-95 316
Vatten & avlopp	-39 315	-40 400
Lokaltillbehör	0	-1 493
Sophämtning	-18 572	-18 184
Snöröjning	-7 252	2 050
Övriga fastighetskostnader	-17 531	-21 200
Reparation och underhåll	-1 500	0
Summa drift	-84 170	-178 643
Not 3 Övriga externa kostnader		
Porto	-500	0
Fastighetsförsäkring	-40 437	-42 875
Redovisningstjänster	-27 650	-27 059
Revisionsarvode 2017	0	-6 250
Revisionsarvode 2018 och 2019	-13 125	0
Konsultarvoden	-8 500	-6 563
Bankkostnader	-2 165	-2 160
Övriga förvaltningskostnader	-1 400	-900
Summa övriga externa kostnader	-93 777	-85 807
Not 4 Personalkostnader		
Retroaktiva styrelsearvoden 2017 enl. stämmobeslut	-18 999	0
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sociala avgifter	-12 254	-6 284
Summa personalkostnader	-51 253	-26 284

NOTER

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	-269 500	-269 500
Summa avskrivningar	-269 500	-269 500
Not 6 Räntekostnader och liknande poster		
Fastighetslån Stadshypotek	-200 990	-198 432
Skattekonto	-503	0
Summa räntekostnader och liknande poster	-201 493	-198 432
	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Taxeringsvärde byggnader	19 611 000	19 611 000
Taxeringsvärde mark	8 160 000	8 160 000
Summa byggnader och mark	27 771 000	27 771 000
<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	<i>53 900 000</i>	<i>53 900 000</i>
Värde nyanskaffningar byggnader	0	0
Ingående anskaffningsvärde mark	13 210 000	13 210 000
Värde nyanskaffningar mark	0	0
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>67 110 000</i>	<i>67 110 000</i>
<i>Ingående avskrivningar</i>	<i>-539 000</i>	<i>-269 500</i>
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-808 500</i>	<i>-539 000</i>
Bokfört värde	66 301 500	66 571 000
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Räntekostnader	7 357	0
Fastighetsförsäkring	3 599	843
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 956	843
Not 9 Skulder som avser flera poster i balansräkningen		
Stadshypotek, ränta 1,87 %, förfallodatum 2022-10-30	3 932 000	4 016 000
Stadshypotek, ränta 1,50 %, förfallodatum 2020-10-30	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek, 3-månaders	4 100 000	4 100 000
Summa skulder till kreditinstitut	12 132 000	12 216 000
4 184 000 kr. utgör kortfristig del av skulden		
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Fastighetsinteckningar	25 900 000	25 900 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	25 900 000	25 900 000
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 003	0
Övriga upplupna kostnader	13 640	26 690
Förutbetalda månadsavgifter	126 336	126 336
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	151 979	153 026

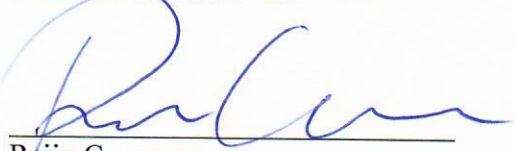
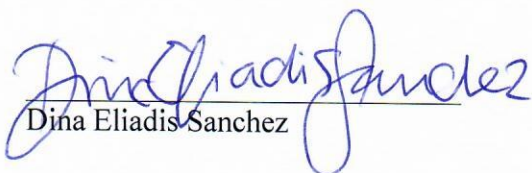
NOTER

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

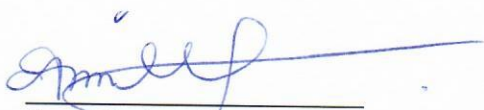
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

UNDERSKRIFTER

HUDDINGE 2020- 03 - 23


Rejin Cucarano
My Blixt
Dina Eliadis Sanchez
Annelie Forsstedt

Jag har avgivit min revisionsberättelse 2020- 03 - 23


Ann-Marlene Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmuren

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skalmuren för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

NYKVARN den 23/3 -2020


Ann-Marlene Jonsson

4C 5
11/11