

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skalmuren

769630-9884

Räkenskapsåret

2020



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalmuren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

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.

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

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Till följd av Covid 19-pandemin, blev ordinarie stämma försenad. Styrelsens sammansättning sedan 2019-06-24 var enligt följande:

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

Ordinarie stämma hölls 2020-11-23. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

Rejin Cucarano	Ordförande
Kristian Sanchez	Ledamot
Karin Forssell	Ledamot
Fredrik Fallström	Ledamot
Sandro Cucarano	Suppleant

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Handwritten signatures: TJ, Re, LF, PB

- Tvåårsbesiktning av utemiljön har genomförts. Kvarstående punkter från markbesiktningen har genomförts av markarbetarna men enstaka 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 och 2020.
- OVK är genomförd i samtliga fastigheter.
- 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.
- Hus med eldkaminer har fått sotning av skorstenarna genomförda via företaget Din Sotare.
- Ärenden som låg kvar hos Vattenfall är avslutade och samtliga hushåll betalar nu sin egen el.
- Styrelsen upprättade rutiner för byggnation av ex. altaner och staket på respektive tomt. Medlemmar ska maila förfrågan till styrelsen för godkännande innan de påbörjar byggnation.

Medlemsinformation

Två lägenheter har överlåtit.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	508	511	510	393
Resultat efter finansiella poster	-176	-195	-249	-72
Soliditet (%)	81,6	81,5	81,4	81,1
Årsavgift kr/kvm boyta	368	368	368	368
Belåning kr/kvm boyta	8 775	8 836	8 897	8 958

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av 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	165 000	-604 310	-194 823	54 175 867
Reservering Fond för yttre underhåll			55 000	-55 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-194 823	194 823	0
Årets resultat					-175 679	-175 679
Belopp vid årets utgång	49 735 000	5 075 000	220 000	-854 133	-175 679	54 000 188

TD Re KF FB

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-854 133
årets förlust	-175 679
Totalt	-1 029 812

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-1 084 812
Totalt	-1 029 812

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

9.11 RC KF BR

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	508 163	510 929
Övriga rörelseintäkter		329	734
Summa rörelseintäkter		508 492	511 663
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-180 299	-177 947
Personalkostnader	4	-30 555	-51 253
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 500	-269 500
Övriga rörelsekostnader		0	-6 293
Summa rörelsekostnader		-480 354	-504 993
Rörelseresultat		28 138	6 670
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 817	-201 493
Summa finansiella poster		-203 817	-201 493
Resultat efter finansiella poster		-175 679	-194 823
Årets resultat		-175 679	-194 823

TJ RC KF BF

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

66 032 000

66 301 500

Summa materiella anläggningstillgångar

66 032 000

66 301 500

Summa anläggningstillgångar

66 032 000

66 301 500

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

89 234

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

4 108

10 956

Summa kortfristiga fordringar

4 108

100 190

Kassa och bank

Kassa och bank

105 326

82 733

Summa kassa och bank

105 326

82 733

Summa omsättningstillgångar

109 434

182 923

SUMMA TILLGÅNGAR

66 141 434

66 484 423

Re xx FF

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

49 735 000

49 735 000

Upplåtelseavgifter

5 075 000

5 075 000

Fond för yttre underhåll

220 000

165 000

Summa bundet eget kapital

55 030 000

54 975 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-854 133

-604 310

Årets resultat

-175 679

-194 823

Summa fritt eget kapital

-1 029 812

-799 133

Summa eget kapital

54 000 188

54 175 867

Långfristiga skulder

6, 7

Övriga skulder till kreditinstitut

11 923 000

7 948 000

Summa långfristiga skulder

11 923 000

7 948 000

Kortfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

125 000

4 184 000

Leverantörsskulder

300

24 577

Övriga skulder

14 126

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

78 820

151 979

Summa kortfristiga skulder

218 246

4 360 556

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

66 141 434

66 484 423

71 R. KF FF

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	505 344	505 344
Överlåtelseavgifter	1 182	1 163
Pantsättningsavgifter	473	930
Avgifter uthyrning andra hand	1 164	3 492
Summa nettoomsättning	508 163	510 929

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Vatten & avlopp	-41 280	-39 315
Sophämtning	-20 412	-18 572
Snöröjning	-1 584	-7 252
Övriga lokalkostnader	-26 000	-17 531
Reparation och underhåll	0	-1 500
Postbefordran	-1 063	-500
Fastighetsförsäkring	-48 783	-40 437
Revisionsarvoden	-6 875	-13 125
Övriga förvaltningskostnader	-1 300	-1 400
Redovisningstjänster	-26 650	-27 650

TJ RC KF FF

Konsultarvoden	-4 500	-8 500
Bankkostnader	-1 852	-2 165
Summa övriga externa kostnader	-180 299	-177 947

I revisionsarvoden 2019 ingår revisionsarvode för 2018.

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	-23 250	-38 999
Sociala kostnader	-7 305	-12 254
Summa personalkostnader	-30 555	-51 253

I arvoden för 2019 ingår retroaktiva arvoden för 2017 med 18 999 kronor.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 110 000	67 110 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 110 000	67 110 000
Ingående avskrivningar	-808 500	-539 000
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 000	-808 500
Utgående redovisat värde	66 032 000	66 301 500
Taxeringsvärden byggnader	19 611 000	19 611 000
Taxeringsvärden mark	8 160 000	8 160 000
Summa taxeringsvärden	27 771 000	27 771 000
Bokfört värde byggnader	52 822 000	53 091 500
Bokfört värde mark	13 210 000	13 210 000
Summa byggnader och mark	66 032 000	66 301 500

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 059729 Stadshypotek, 3-månaders	4 100 000	4 100 000
Lån 059731 Stadshypotek, 1,87 %, 2022-10-30	3 764 000	3 848 000
Lån 318915 Stadshypotek, 0,95 %, 2023-10-30	4 059 000	0
Summa långfristiga skulder	11 923 000	7 948 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 048 000 kronor (12 132 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 923 000	7 948 000
Summa långfristiga skulder	11 923 000	7 948 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	125 000	4 184 000
Summa kortfristiga skulder	125 000	4 184 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

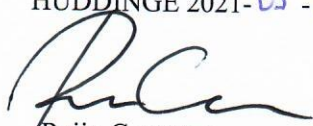
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	25 900 000	25 900 000
Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser	25 900 000	25 900 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

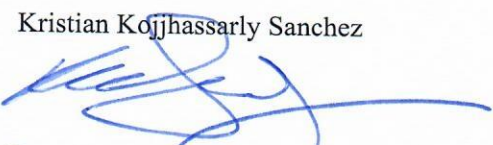
Inga väsentliga händelser har inträffat efter bokslutsdagen

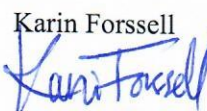
Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

HUDDINGE 2021-05-29


Rejin Cucarano
Ordförande

Fredrik Fallström


Kristian Kojhassarly Sanchez


Karin Forssell


Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-29


Ann-Marlene Jonsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmuren

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skalmuren för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. 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 29 / 5 -2021


Ann-Marlene Jonsson