

# Brf Skålen

Org.nr: 716419-2853

## Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skålen, organisationsnummer 716419-2853, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett 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.

#### Grundfakta om föreningen

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-10-01 hos Bolagsverket.

#### Förtroendefunktioner

Styrelsen ser ut som nedan efter ordinarie föreningsstämma 2022-05-30. Föreningen har under året haft 12 protokollförda styrelsemöten (inklusive konstituerande möte). Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Styrelse

Ordförande	Hans Ollongren, avgick 2023-02-07
Vice Ordförande	David Jost, ordförande fr o m 2023-02-07
Ledamot	Elias Bakk
Ledamot	Karin Månsson
Ledamot	Annicka Toppe
Ledamot	Erik Almqvist
Suppleant	Tobias Högberg
Suppleant	Oscar Wrede

#### Valberedning

Agneta Bohman  
Britt-Marie Arne-Hellström

#### Revisor

Auktoriserad revisor	Annika Bellman Asp Bellmans Revisionsbyrå
Intern	Mikael Näslund

## Fastighetsfakta

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. Lokalen hyrs ut till Cone Digital AB. Det så kallade pingisrummet hyrs ut till Nordic Wellness & Health AB sedan november 2022.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Förvaltning

Föreningen har avtal med Motiv Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning. Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Teknikförvaltning i Stockholm AB (som ingår i Motiv Förvaltning).

## Övrig information

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 framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 359 925 kr per år. Föreningen har inte haft någon anställd. Fönsterrenoveringen skrivs av år 2020 5%, år 2021-2029 10% samt år 2030 5%.

Årets underskott har främst sin orsak i de kraftigt höjda elpriserna och räntekostnaderna. I övrigt hänvisas till vidstående resultaträkning med kostnadsanalyser.

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

## Skatter, avgifter och taxeringsvärde

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

Fastighetens taxeringsvärde är 119 975 000 kr, varav byggnadsvärdet är 36 386 000 kr och markvärde 83 589 000 kr. Värdeår är 1960.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har följande väsentliga händelser ägt rum:

- Framtagande av Underhållsplan i Planima.
- Framtagande av förstudie gällande stammar och ev framtida stambyte samt efterföljande inspektion och fuktmätning.
- Tecknande av nytt avtal gällande bredband från Tele2 som höjer hastigheten till 500/50MB.
- Införande av ny bokningsmotor "Boka Tvätttid" för tvättstuga, Gästrum, Uteplats och Medlemsrum/kök.
- Uppdatering/introduktion av ny Webplats gällande föreningens hemsida.
- Byte av städfirma från Maries Städ och Puts till Smart trappstädning fr o m 2023-01-01.
- Ny lokalhyresgäst i fd pingisrummet som hyrs av Nordic Wellness & Health AB fr o m 2022-11-01.
- Genomgång och byte till LED-belysning i föreningens gemensamma utrymmen.
- Beslutades om avgiftshöjning med 25% per 1 januari, 2023.

## Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 2 bostadsrätter har överlåtit.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

4 medlemmar har upptagits.

**37** bostadsrätter

**55** medlemmar vid  
räkenskapsårets slut

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 099	1 967	1 925	1 925
Resultat efter finansiella poster, tkr	-412	-331	27	-133
Soliditet <sup>1</sup> , %	16	19	18	17
Likviditet	1.5	2	2	2
Belåningsgrad (%)	78	78	78	78
Fastighetslån/kvm (kr)	6 400	6 599	6 798	6 997
Årsavgifter/kvm (kr)	699	666	666	666

<sup>1</sup> Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Se redovisningsprinciper not 1 för fler nyckeltalsdefinitioner.

### Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 500 000 kronor.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Se not 18.

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 635 062	700 000	1 549 381	193 800	-1 095 517	-331 158	3 651 568
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>							
Reservering fond för yttre underhåll			298 317				298 317
lanspråktagande av fond för yttre underhåll							
Balanseras i ny räkning				25 800	-629 475	331 158	-272 517
Årets resultat						-412 001	-412 001
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 635 062</b>	<b>700 000</b>	<b>1 847 698</b>	<b>219 600</b>	<b>-1 724 992</b>	<b>-412 001</b>	<b>3 265 367</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 724 992
Årets resultat	-412 001
<b>Totalt</b>	<b>-2 136 993</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	359 925
Balanseras i ny räkning	-2 496 918
<b>Totalt</b>	<b>-2 136 993</b>

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER, LAGERFÖRÄNDRINGAR M.M.</b>			
Nettoomsättning	2	2 098 828	1 967 373
Övriga rörelseintäkter	3	37 474	67 775
<b>Summa Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 136 302</b>	<b>2 035 148</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Operativ drift och underhåll	4	-1 567 710	-1 545 944
Administration och förvaltning	5	-313 844	-279 325
Avskrivningar	6	-472 508	-453 969
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-2 354 062</b>	<b>-2 279 238</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-217 760</b>	<b>-244 090</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	6	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-194 247	-87 068
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-194 241</b>	<b>-87 068</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-412 001</b>	<b>-331 158</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-412 001</b>	<b>-331 158</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-412 001</b>	<b>-331 158</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	18 924 077	19 218 495
Inventarier, verktyg och installationer	10	52 316	65 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 976 393</b>	<b>19 283 751</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>18 979 193</b>	<b>19 286 551</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		200 122	136 039
Övriga fordringar	12	4 961	27 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	137 655	164 260
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>342 738</b>	<b>327 492</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 080 308	1 727 461
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 080 308</b>	<b>1 727 461</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 423 046</b>	<b>2 054 953</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 402 239</b>	<b>21 341 504</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		3 335 062	3 335 062
Uppskrivningsfond		219 600	193 800
Fond för yttre underhåll		1 847 698	1 549 381
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 402 360</b>	<b>5 078 243</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 724 992	-1 095 517
Årets resultat		-412 001	-331 158
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 136 993</b>	<b>-1 426 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 265 367</b>	<b>3 651 568</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	16 056 350	16 556 350
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 056 350</b>	<b>16 556 350</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		130 702	300 755
Skatteskulder		8 051	7 154
Övriga skulder		61 500	63 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	880 269	761 727
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 080 522</b>	<b>1 133 586</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 402 239</b>	<b>21 341 504</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		-217 760	-244 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		472 508	453 969
<b>Summa</b>		<b>254 748</b>	<b>209 879</b>
Erhållen ränta		6	0
Erlagd ränta		-194 247	-87 068
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>60 507</b>	<b>122 811</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-15 246	2 635
Minskning av rörelseskulder		-53 064	-316 622
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 803</b>	<b>-191 176</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Årets investering		-165 150	-67 993
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-165 150</b>	<b>-67 993</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Omföring fordran till balkongfond		25 800	25 800
Amortering		-500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-474 200</b>	<b>25 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-647 153</b>	<b>-233 369</b>
Likvida medel vid årets början	17	1 727 461	1 960 830
Likvida medel vid årets slut	17	1 080 308	1 727 461

## Noter

### Not 1. Redovisningsprinciper

---

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnader	20-100	1-5
Maskiner och inventarier	5-15	5-20

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 resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat vinst, Under Fritt eget kapital), till fond för yttre underhåll, (under Bundet eget kapital). Enligt stadgarna ska föreningen varje år avsätta minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en fond för yttre underhåll.

#### Balkongfond

För balkonger som byggs i föreningen efter utgången av år 2003 och som utnyttjas endast av vissa medlemmar, utgår stadgeenlig förhöjd årsavgift för dessa medlemmar, som ska avsättas till balkongfonden. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

- 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.

<b>Not 2. Nettoomsättning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Årsavgifter</b>		
Bostäder	1 753 484	1 669 984
<b>Hysesintäkter</b>		
Lokaler	332 390	297 390
<b>Övriga intäkter</b>		
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	12 954	0
<b>Totalt nettoomsättning</b>	<b>2 098 829</b>	<b>1 967 374</b>
<b>Not 3. Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga ersättningar och intäkter	37 474	67 775
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>37 474</b>	<b>67 775</b>

<b>Not 4. Operativ drift och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Fastighetsel	451 421	309 201
Uppvärmning	430 027	451 485
Vatten och avlopp	63 495	61 421
Sophämtning/grovsopor/återvinning	33 485	46 685
	<b>978 428</b>	<b>868 792</b>
<b>Funktionell anläggningservice</b>		
Grundavtal hiss	3 500	4 888
Hissbesiktning	1 431	0
Brandskydd	28 595	24 922
Energideklaration	0	11 125
Övrig funktionell anläggningservice	0	10 095
	<b>33 526</b>	<b>51 030</b>
<b>Köpta tjänster</b>		
Fastighetsskötsel	41 024	40 154
Fastighetsstäd	74 979	58 236
Trädgårdsskötsel	36 475	7 825
Snöröjning/sandning	36 444	57 189
	<b>188 922</b>	<b>163 404</b>
<b>Distribuerade servicetjänster</b>		
Bredband/kabel-TV	100 725	98 942
<b>Övriga driftkostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	67 620	61 810
Övriga driftkostnader	449	3 491
	<b>68 069</b>	<b>65 301</b>
<b>Reparationer</b>		
Portar och lås	14 534	20 016
Hiss	32 387	8 595
Gemensamma utrymmen	24 170	77 274
Lokaler	0	26 582
EI	2 723	0
Ventilation	18 337	6 155
Vatten och avlopp	77 944	16 322
Vattenskada	17 084	106 547
Övriga reparationer	10 862	36 985
	<b>198 041</b>	<b>298 476</b>
<b>Totalt operativ drift och underhåll</b>	<b>1 567 710</b>	<b>1 545 944</b>

<b>Not 5. Administration och förvaltning</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	57 685	56 171
Styrelsemöten	297	9 100
Övriga omkostnader	6 183	0
	<b>64 165</b>	<b>65 271</b>
<b>Medlems- och föreningsavgifter</b>		
Medlems- och föreningsavgifter	5 380	5 330
<b>Ekonomisk förvaltning</b>		
Arvode ekonomisk förvaltning	73 092	70 193
<b>Revision</b>		
Revisionsarvode	18 068	18 714
<b>Kommunikation</b>		
Webbsida	0	9 306
Tele- och datakommunikation	400	1 160
	<b>400</b>	<b>10 466</b>
<b>Övriga kostnader</b>		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	3 419	12 090
Bankkostnader	2 963	2 672
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 360	13 388
Övriga kostnader	136 997	81 201
	<b>152 739</b>	<b>109 351</b>
<b>Totalt administration och förvaltning</b>	<b>313 844</b>	<b>279 325</b>

<b>Not 6. Avskrivningar</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader och markanläggningar	418 358	399 819
Inventarier och installationer	54 150	54 150
	<b>472 508</b>	<b>453 969</b>
<b>Totalt avskrivningar</b>	<b>472 508</b>	<b>453 969</b>

<b>Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Skattefria ränteintäkter	6	0
<b>Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

<b>Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	159 997	86 462
Räntekostnader skattekonto	37	35
Övriga finansiella kostnader	34 213	571
	<b>194 247</b>	<b>87 068</b>
<b>Totalt räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>194 247</b>	<b>87 068</b>

<b>Not 9. Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	20 963 132	20 895 139
Inköp	165 150	67 993
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>21 128 282</b>	<b>20 963 132</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 098 637	- 3 657 608
Årets avskrivningar	- 459 568	- 441 029
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 558 205</b>	<b>-4 098 637</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 570 077</b>	<b>16 864 495</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	36 386 000	29 905 000
Taxeringsvärde mark	83 589 000	69 534 000
	<b>119 975 000</b>	<b>99 439 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	117 000 000	97 000 000
Lokaler	2 975 000	2 439 000
	<b>119 975 000</b>	<b>99 439 000</b>

I ingående anskaffningsvärde ingår inte anskaffningsvärde mark 2.354.000 kr. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

<b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	158 902	158 902
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>158 902</b>	<b>158 902</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 93 646	- 80 706
Årets avskrivningar	- 12 940	- 12 940
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-106 586</b>	<b>-93 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 316</b>	<b>65 256</b>

<b>Not 11. Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	2 800	2 800
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 12. Övriga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	4 961	493
Andra kortfristiga fordringar	0	26 700
<b>Summa</b>	<b>4 961</b>	<b>27 193</b>

<b>Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	73 022	67 620
Kabel-TV och bredband	26 711	24 980
Serviceavgift till branschorganisation	5 460	5 380
Brandskydd	22 206	16 280
Aviserad amortering	0	50 000
Fastighetsskötsel	10 256	0
<b>Summa</b>	<b>137 655</b>	<b>164 260</b>

#### **Not 14. Skulder till kreditinstitut**

	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>
Nordea Hypotek	2023-03-22	3,080 %	4 647 500	4 797 500
Nordea Hypotek	2023-03-22	3,080 %	4 726 250	4 876 250
Nordea Hypotek	2023-10-24	2,457 %	6 682 600	6 882 600
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>16 056 350</b>	<b>16 556 350</b>

<b>Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	39 490	6 949
Förutbetalda intäkter	659 709	546 773
Fjärrvärme	66 125	66 839
Fastighetsel	81 375	60 697
Vatten och avlopp	17 465	15 429
Avfallshantering	1 104	6 760
Reparationer	0	33 905
Snöröjning	0	9 375
Revision	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>880 268</b>	<b>761 727</b>

<b>Not 16. Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	17 881 350	17 881 350
<b>Summa:</b>	<b>17 881 350</b>	<b>17 881 350</b>



<b>Not 17. Likvida medel</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Kassa och bank	1 080 308	1 727 461
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 080 308</b>	<b>1 727 461</b>

#### **Not 18. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

## Underskrifter

Stockholm den \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2023

\_\_\_\_\_  
David Jost, ordförande fr o m 2023-02-07

\_\_\_\_\_  
Elias Bakk

\_\_\_\_\_  
Karin Månsson

\_\_\_\_\_  
Annicka Toppe

\_\_\_\_\_  
Erik Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

\_\_\_\_\_  
Annika Bellman Asp  
Bellmans Revisionsbyrå  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Mikael Näslund  
Intern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Skålen**

Organisationsnummer 716419-2853

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skålen's finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Skålen 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

## BELLMANS REVISIONSBYRÅ AB

- 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 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 för år 2022 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 Bostadsrättsföreningen Skålen 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, 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 överträdelse 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den maj 2023

Annika Bellman Asp.  
auktoriserad revisor

Mikael Näslund  
Karlbergsvägen 84  
113 35 Stockholm

Bostadsrättsföreningen Skålen  
Karlbergsvägen 84  
113 35 Stockholm

## Berättelse från internrevisorn


Uppdraget avser verksamhetsår 2022

Efter att ha granskat protokoll från de 11 styrelsesammanträden som genomförts under 2022, samt protokollet från föreningsstämman den 30 maj 2022, kan jag konstatera att de förts på ett korrekt sätt och blivit vederbörlig ordning justerade.

De beslut som styrelsen fattat har lett till åtgärder som synes väl genomtänkta och ekonomiskt försvarbara. Jag kan därför konstatera att styrelsens arbete genomförs på ett sätt som varit till gagn för föreningen och dess medlemmar.

Några skäl till anmärkning föreligger inte. Jag avslutar min granskning med ett uttalat förtroende för styrelsen och dess verksamhet.

Stockholm den 29 april 2023



Mikael Näslund  
Internrevisor