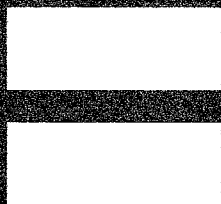


Årsredovisning 2019



Brf Skålen

Org nr 716419-2853

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningsstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskaffning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrätts första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Konkurransiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omställningsstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omställning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Uppblåsta intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Uppblåsta kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Uppblåsning

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Uppblåsningsavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Uppblåsningsavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrätts köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Avgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skålen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 oktober 2018.

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 var C5-Gruppen AB fram till 2019-01-31, därefter har Starbay AB hyrt lokalen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift utgår för 2019 med 1 377 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 99 439 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 905 000 kr och markvärde 69 534 000 kr. Värdeår är 1960.

Ekonomisk förvaltning

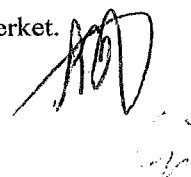
Föreningen har under 2019 haft avtal om ekonomisk förvaltning med Chinbo AB, som avslutades 31 december 2019. Föreningen har från och med 1 januari 2020 nytt avtal om ekonomisk förvaltning med Motiv Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Teknikförvaltning i Stockholm 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 666 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 298 317 kr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 5 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars Öhman	Ordförande
	Hans Ollongren	Vice ordförande
	Karin Månsson	
	Victoria Wennerlund	
	David Jost	

Suppleanter	Judith Maiers
	Elias Bakk

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Föreningen har under året haft 9 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Annika Bellman Asp	Auktoriserad revisor
Pernilla Schönhult	Intern revisor

Revisorssuppleant

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

Valberedning

Agneta Bohman
Britt-Marie Arne-Hellström



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastighetselen kostade 234 tkr under året mot 228 tkr föregående år, vilket är en ökning med 2,6 %. Priset per kWh var i januari 69 öre, men hade i december sjunkit till 47 öre. Till detta kommer skatt som hela året har varit 34,7 öre per kWh. Förbrukningen uppgick till 152 MWh mot 146 MWh föregående år, vilket är en ökning med 4,3 %. I fastighetsel ingår även hushållsel.

Fjärrvärmekostnaden ökade till 407 tkr från 385 tkr föregående år, vilket är en ökning med 5,7 %. Förbrukningen ökade till 475 MWh från 422 MWh föregående år, vilket är en ökning med 12,5%.

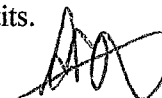
Räntekostnader på lån hos Nordea har uppgått till 128 tkr mot 97 tkr föregående år. Ökningen beror främst på, att det allmänna ränteläget har ökat något under året. Genomsnittlig räntesats under året har uppgått till 0,76% mot 0,6% förra året. Amortering har gjorts med 400 tkr under året. Ett nytt lån på 2,0 mkr togs upp under året för att bl.a. bekosta fönsterrenoveringen.

Avskrivningarna har ökat till 372 tkr från 303 tkr föregående år. Ökningen beror på att avskrivning för årets utförda fönsterrenovering har gjorts med 5%.

Årets underskott, 132 tkr, har främst sin orsak i oplanerade reparations- och renoveringsarbeten. Så t.ex. kostade installation av nya värmekablar i takfot och stuprännor 118 tkr. Den obligatoriska ventilationskontrollen har medfört tillkommande kostnader med 34 tkr. I övrigt hänvisas till vidstående resultaträkning med kostnadsanalyser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 52 (51) medlemmar. Under året har 12 (2) medlemmar tillträtt samt 11 (4) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 9 lägenheter överlåtits.



Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 925	1 756	1 682	1 685	1 687
Resultat efter finansiella poster	-133	278	-193	-71	-80
Soliditet (%)	18	19	18	18	18
Likviditet	2	2	2	2	2
Belåningsgrad (%)	78	77	80	79	77
Fastighetslån/kvm (kr)	6 997	6 390	6 509	6 578	6 596
Årsavgifter/kvm (kr)	666	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

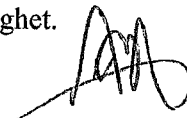
Fastighetslån vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

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	116 400	1 035 388	-752 666	277 680	4 011 864
Avsättning till balkongfond		25 800				25 800
Disposition av föregående års resultat				277 680	-277 680	0
Årets avsättning till fond för yttre underhåll:			217 359	-217 359		0
Årets ianspråktagande av fond yttre underhåll:			-300 000	300 000		0
Årets resultat					-133 434	-133 434
Belopp vid årets utgång	3 335 062	142 200	952 747	-392 345	-133 434	3 904 230

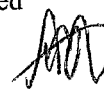
Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-392 345
årets förlust	-133 434
	-525 779

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	298 317
i ny räkning överföres	-824 096
	-525 779

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



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 924 680	1 756 834
Övriga rörelseintäkter	3	50 071	172 532
Summa rörelseintäkter		1 974 751	1 929 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 395 313	-1 054 863
Övriga externa kostnader	5	-185 914	-169 726
Personalkostnader	6	-26 408	-26 352
Avskrivningar		-372 065	-303 396
Summa rörelsekostnader		-1 979 700	-1 554 337
Rörelseresultat		-4 949	375 029
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 485	-97 349
Summa finansiella poster		-128 485	-97 349
Resultat efter finansiella poster		-133 434	277 680
Årets resultat		-133 434	277 680



Balansräkning

Not
1

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	19 963 898	18 951 778
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	32 136	42 948
Pågående nyanläggningar	9	0	80 000
Summa materiella anläggningstillgångar		19 996 034	19 074 726

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		2 800	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	0
Summa anläggningstillgångar		19 998 834	19 074 726

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		91 221	0
Övriga fordringar	10	63 452	113 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	87 352	110 984
Summa kortfristiga fordringar		242 025	224 116

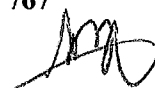
Kassa och bank

Kassa och bank		2 157 778	1 436 925
Summa kassa och bank		2 157 778	1 436 925
Summa omsättningstillgångar		2 399 803	1 661 041

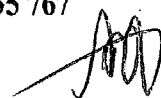
SUMMA TILLGÅNGAR

22 398 637

20 735 767



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 335 062	3 335 062
Balkongfond		142 200	116 400
Fond för yttre underhåll		952 747	1 035 388
Summa bundet eget kapital		4 430 009	4 486 850
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-392 345	-752 666
Årets resultat		-133 434	277 680
Summa ansamlad förlust		-525 779	-474 986
Summa eget kapital		3 904 230	4 011 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 056 350	15 631 350
Summa långfristiga skulder		17 056 350	15 631 350
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	500 000	400 000
Förskott från kunder		118 400	0
Leverantörsskulder		255 346	181 002
Skatteskulder		8 866	1 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	555 445	509 555
Summa kortfristiga skulder		1 438 057	1 092 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 398 637	20 735 767



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 anskaffningskostnad 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 resultatdisposition. 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 underhåll.

Balkongfond

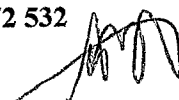
För balkonger som byggs i föreningen efter utgången av år 2009 och som utnyttjas endast av vissa medlemmar, utgår stadgeenlig förhöjd årsavgift för dessa medlemmar, som skall avsättas till balkongfonden. Avgiftens storlek bestäms av styrelsen.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 669 988	1 518 079
Hyror lokaler	254 692	238 755
	1 924 680	1 756 834

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	133 232
Gästlägenhet	46 800	39 300
Övriga intäkter	3 271	0
	50 071	172 532

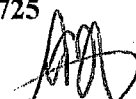


Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	39 000	50 864
Trädgårdsskötsel	1 543	18 781
Städkostnader	54 984	53 631
Snöröjning/sandning	22 344	23 949
Hisskostnader	4 813	6 824
Besiktningkostnader	18 395	0
Reparationer	72 653	34 306
Hissreparationer	2 662	0
Planerat underhåll	251 856	5 083
Fastighetsel	234 059	228 281
Uppvärmning	407 577	385 549
Vatten och avlopp	53 207	50 314
Avfallshantering	40 742	32 308
Systematisk brandskyddsarbete	30 386	16 515
Försäkringskostnader	54 960	51 437
Kabel-tv	35 432	34 063
Bredband	62 956	48 251
Förbrukningsinventarier	0	10 288
Förbrukningsmaterial	7 744	4 419
	1 395 313	1 054 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	24 390	19 000
Fastighetsavgift	50 949	49 469
Hemsida	1 335	1 891
Porto	3 150	1 500
Föreningsgemensamma kostnader	13 561	8 779
Revisionsarvode	16 240	16 156
Ekonomisk förvaltning	61 798	61 574
Bankkostnader	4 196	4 297
Medlems-/föreningsavgifter	5 120	5 020
Gåvor	798	0
Övriga poster	4 377	2 039
	185 914	169 725



Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	23 000	22 000
Sociala avgifter	3 408	4 352
	26 408	26 352

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 521 766	19 521 766
Inköp	1 373 373	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 895 139	19 521 766
Ingående avskrivningar	-2 923 988	-2 631 404
Årets avskrivningar	-361 253	-292 584
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 285 241	-2 923 988
Anskaffningsvärde mark	2 354 000	2 354 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 354 000	2 354 000
Utgående redovisat värde	19 963 898	18 951 778
Taxeringsvärden byggnader	29 905 000	25 522 000
Taxeringsvärden mark	69 534 000	46 931 000
	99 439 000	72 453 000
Taxeringsvärde bostäder	97 000 000	70 600 000
Taxeringsvärde lokaler	2 439 000	1 853 000
	99 439 000	72 453 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 902	99 902
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 902	99 902
Ingående avskrivningar	-56 954	-46 142
Årets avskrivningar	-10 812	-10 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 766	-56 954
Utgående redovisat värde	32 136	42 948

AA

6

Not 9 Pågående arbeten

	2019-12-31	2018-12-31
Fönsterrenovering - pågående arbete	0	80 000
	0	80 000

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	10 952	10 952
Andra kortfristiga fordringar	26 700	82 080
Övrig kortfristig fordran	25 800	20 100
	63 452	113 132

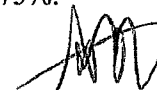
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	57 542	54 960
Kabel-TV	24 590	24 373
Ekonomisk förvaltning	0	13 125
Serviceavgift till branschorganisation	5 220	5 120
Systematiskt brandskyddsarbete	0	13 406
	87 352	110 984

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea Hypotek AB	0,77	3 mån	5 097 500	4 235 000
Nordea Hypotek AB	0,77	3 mån	5 176 250	4 313 750
Nordea Hypotek AB	0,68	3 mån	7 282 600	7 482 600
			17 556 350	16 031 350
Kortfristig del av långfristig skuld			500 000	400 000

Räntesats på 3 månaders lån är per 2019-12-31, räntevillkoren är STIBOR + 0,75%.

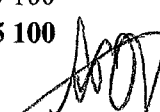


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

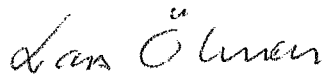
	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	417 497	401 672
Räntekostnader	12 623	7 457
Fjärrvärme	54 103	53 324
Fastighetsel	22 196	26 216
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
Ekonomisk förvaltning	3 533	0
Fastighetsförvaltning	0	5 885
Städning	4 690	0
Vatten och avlopp	13 367	0
Avfall	5 373	0
Reparationer	7 063	0
	555 445	509 554

Not 14 Ställda säkerheter

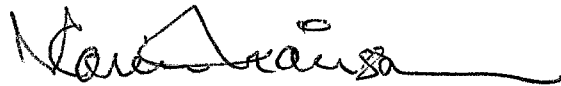
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	17 881 350	16 515 100
	17 881 350	16 515 100



Stockholm 24 14 - 2020



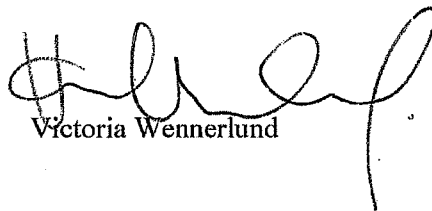
Lars Öhman
Ordförande



Karin Månsson



Hans Öllongren

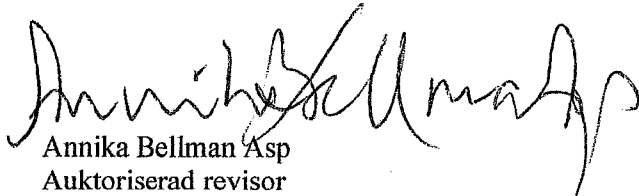


Victoria Wennerlund



David Jost

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 15 - 2020



Annika Bellman Asp
Auktoriserad revisor



Pernilla Schönhult
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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skålens finansiella ställning per den 31 december 2019 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.
- 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 2019 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:

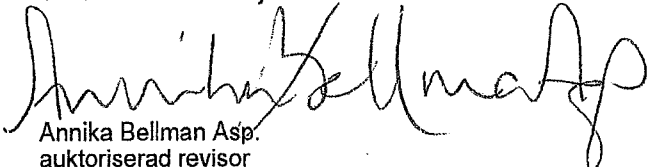
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelser 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 5 maj 2020


Annika Bellman Asp.
auktoriserad revisor

Pernilla Schönhult
Karlbergsvägen 84
113 35 STOCKHOLM

Bostadsrättsföreningen Skålen
Karlbergsvägen 84
113 35 STOCKHOLM

INTERN REVISIONSBERÄTTELSE

Uppdraget avser verksamhetsåret 2019

Efter att ha granskat de protokoll som förts vid föreningens styrelsemöten samt det protokoll som fördes vid föreningsstämman den 6 maj 2019 kan jag konstatera att de förts på ett korrekt sätt och blivit i 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 genomförts 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 5 maj 2020



Pernilla Schönhult
Intern revisor