

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Skalmuren**

769630-9884

Räkenskapsåret

2021



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalmuren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 registrerades hos Bolagsverket 2015-10-14. Föreningen tog över verksamheten från byggherren 2017-11-01. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta förening) enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Fastigheter och byggnation

Bostadsrättsföreningen Skalmuren 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. Taxeringsvärdet uppgår till 27 771 000 kronor, varav taxeringsvärdet för byggnaderna uppgår till 19 611 000 kronor. Total boyta är 1 373 m<sup>2</sup>, biyta 36 m<sup>2</sup> och total tomtareal 4 801 m<sup>2</sup>.

#### Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade, inklusive styrelseansvar, hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Förvaltning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av minst två ledamöter i förening. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomisk Förvaltning I Nykvarn AB. Den tekniska förvaltningen sköts i möjligaste mån av medlemmarna.

#### Styrelse och sammanträden

Till följd av Covid 19-pandemin blev ordinarie stämma försenad. Digital stämma hölls 2021-09-07. Styrelsens sammansättning efter påföljande konstituering blev enligt följande:

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

Till revisor utsågs Ann-Marlene Jonsson

Föreningen har sitt säte i Huddinge.

Handwritten signatures: RC, L.S., FF

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har omförhandlat ett av sammanlagt tre lån.
- Södertörns sotarmästare har genomfört underhåll/service av värmesystemet samt ställt in flödena i ventilationen. Bytt filter på alla värmepumpar.
- Vår- och höststädning genomfördes som ett led i den påbörjade underhållsplanen. Fasader tvättades från svartmögel, etc...
- Styrelsen har upprättad en hemsida där bostadsrättshavaren kan ta till sig av information som rör Brf Skalmuren
- Styrelsen beslutade om avgiftshöjning med fem procent inför 2022
- Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna
- Under räkenskapsåret har föreningen bytt försäkringsbolag
- Styrelsen har upprättat rutiner för byggnation av ex. altaner och staket på respektive tomt. Medlemmar ska maila förfrågan till styrelsen för godkännande innan de påbörjar byggnation.
- Inför vintern 2021/2022 har "snöprogrammet" införts där medlemmarna ombesörjer snöskottning.

### Medlemsinformation

Ingen lägenhet har under året överlåtits.

Ingen medlem har lämnat föreningen och ingen medlem har tillkommit.

Antalet medlemmar uppgick vid årets början till 21 och vid årets slut till 21 personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	505	508	511	510
Resultat efter finansiella poster	-172	-176	-195	-249
Soliditet (%)	81,7	81,6	81,5	81,4
Årsavgift kr/kvm boyta	368	368	368	368
Belåning kr/kvm boyta	8 684	8 775	8 836	8 897

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	220 000	-854 133	-175 679	54 000 188
Reservering Fond för yttre underhåll			55 000	-55 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-175 679	175 679	0
Årets resultat					-171 966	-171 966
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>49 735 000</b>	<b>5 075 000</b>	<b>275 000</b>	<b>-1 084 812</b>	<b>-171 966</b>	<b>53 828 222</b>

11, 20, 18 FF

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 084 812
årets förlust	-171 966
<b>Totalt</b>	<b>-1 256 778</b>

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	55 000
i ny räkning överföres	-1 311 778
<b>Totalt</b>	<b>-1 256 778</b>

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

97 RC. KS FB

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	505 344	508 163
Övriga rörelseintäkter		5 963	329
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>511 307</b>	<b>508 492</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-217 935	-180 299
Personalkostnader	4	-31 277	-30 555
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-269 500	-269 500
Övriga rörelsekostnader		-15 544	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-534 256</b>	<b>-480 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 949</b>	<b>28 138</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 017	-203 817
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-149 017</b>	<b>-203 817</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-171 966</b>	<b>-175 679</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-171 966</b>	<b>-175 679</b>

TC, K-S FB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	65 762 500	66 032 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>65 762 500</b>	<b>66 032 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>65 762 500</b>	<b>66 032 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 444	4 108
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 444</b>	<b>4 108</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		90 851	105 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>90 851</b>	<b>105 326</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>102 295</b>	<b>109 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 864 795</b>	<b>66 141 434</b>

97 RC, KD FB

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		49 735 000	49 735 000
Upplåtelseavgifter		5 075 000	5 075 000
Fond för yttre underhåll		275 000	220 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>55 085 000</b>	<b>55 030 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 084 812	-854 133
Årets resultat		-171 966	-175 679
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 256 778</b>	<b>-1 029 812</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 828 222</b>	<b>54 000 188</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		8 118 000	11 923 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 118 000</b>	<b>11 923 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 805 000	125 000
Leverantörsskulder		13 918	300
Övriga skulder		0	14 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		99 655	78 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 918 573</b>	<b>218 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 864 795</b>	<b>66 141 434</b>

RC, K. S. 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

	2021	2020
Månadsavgifter	505 344	505 344
Överlåtelseavgifter	0	1 182
Pantsättningsavgifter	0	473
Avgifter uthyrning andra hand	0	1 164
	<b>505 344</b>	<b>508 163</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Vatten & avlopp	-44 175	-41 280
Sophämtning	-22 216	-20 412
Snöröjning	-8 888	-1 584
Övriga lokalkostnader	-22 750	-26 000
Övr förbrukningsinventarier	-5 082	0
Reparation och underhåll bostäder	-29 683	0
Postbefordran	-501	-1 063
Fastighetsförsäkring	-41 168	-48 783
Revisionsarvoden	-6 875	-6 875
Övriga förvaltningskostnader	-2 689	-1 300

AJ RC, K.S. EP



Redovisningstjänster	-26 025	-26 650
Konsultarvoden	-5 875	-4 500
Bankkostnader	-2 008	-1 852
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-217 935</b>	<b>-180 299</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvoden	-23 800	-23 250
Sociala kostnader	-7 477	-7 305
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-31 277</b>	<b>-30 555</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 110 000	67 110 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>67 110 000</b>	<b>67 110 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 078 000	-808 500
Årets avskrivningar	-269 500	-269 500
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 347 500</b>	<b>-1 078 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65 762 500</b>	<b>66 032 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	19 611 000	19 611 000
Taxeringsvärden mark	8 160 000	8 160 000
<b>Summa taxeringsvärden</b>	<b>27 771 000</b>	<b>27 771 000</b>
Bokfört värde byggnader	52 552 500	52 822 000
Bokfört värde mark	13 210 000	13 210 000
<b>Summa byggnader och mark</b>	<b>65 762 500</b>	<b>66 032 000</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån 059729 Stadshypotek, 3-månaders	0	4 100 000
Lån 059731 Stadshypotek, 1,87 %, 2022-10-30	0	3 764 000
Lån 318915 Stadshypotek, 0,95 %, 2023-10-30	4 018 000	4 059 000
Lån 344585 Stadshypotek, 0,95 %, 2024-01-30	4 100 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 118 000</b>	<b>11 923 000</b>

AD RC, KS FF

### Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 923 000 kronor (12 048 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 118 000	11 923 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>8 118 000</b>	<b>11 923 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 805 000	125 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 805 000</b>	<b>125 000</b>

### Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

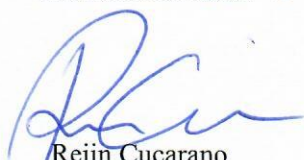
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	25 900 000	25 900 000
<b>Summa ställda säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>25 900 000</b>	<b>25 900 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

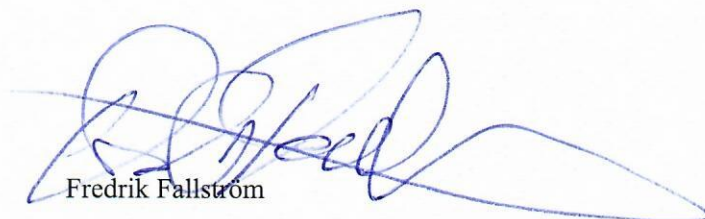
Styrelsen har vid bytet av försäkringsbolag valt att ta bort det kollektiva bostadsrättstillägget.

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 2022-05-22



Rejin Cucarano  
Ordförande



Fredrik Fallström

Kristian Kojjhassarly Sanchez



### **Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-22



Ann-Marlene Jonsson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skalmuren

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skalmuren med organisationsnummer 769630-9884 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. 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 22/5 -2022

  
Ann-Marlene Jonsson

PC