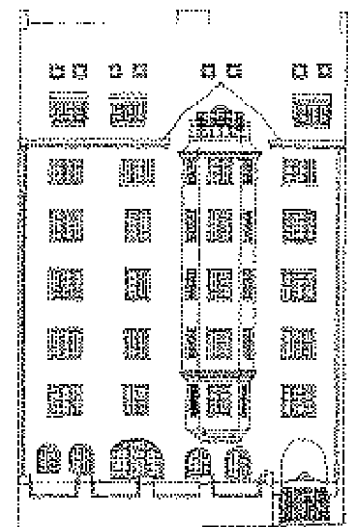


# ÅRSREDOVISNING



## BRF SKÅLEN NR 11

### RÄKENSKAPSÅRET 2023-01-01 – 2023-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2023.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

#### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Skålen nr 11 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie föreningsstämma 2024-05-15. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2024-05-15

Marianne Smitterberg

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023.

## Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1920-04-17 fastigheten Skålen nr 11 i Stockholms kommun. Fastigheten består av två flerbostadshus med totalt 38 bostadsrätter. Den totala boytan är cirka 2922 kvm, därtill kommer andelstalsberäknade ytor på vindarna (cirka 100 kvm) för uthyrning av extra förråd till medlemmarna. Föreningen äger tre blindbalkonger som i framtiden kan komma att köpas loss av medlemmarna. Föreningen innehar marken med äganderätt.

I medlemmarnas avgift ingår 100 Mbit bredband samt kabel-tv från Tele2.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. Tilläggsförsäkringar innefattar styrelseansvar, förmögenhetsbrott, rättsskyddsförsäkring, gemensamt bostadsrättstillägg samt rättsskydd. Föreningen är medlem i SBC, men sköter teknisk och ekonomisk förvaltning själv.

Fastighetens taxeringsvärde är 135 miljoner kronor varav markvärdet utgör 95 miljoner kronor.

## Fastighetens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan.

Underhållsbehovet, utöver löpande drift och underhåll, beräknas till cirka 1 000 000 kronor för perioden 2023–2025. De åtgärder som planeras är fortsatt upprustning av föreningens gårdar med mellangården närmast i tur, renovering av hissar, byte av ventiler och termostat i samtliga radiatorer m.m.

## Föreningsfrågor

Under året har 2 (2) överlåtelser skett och 2 (2) uthyrningar godkänts. Våra nya medlemmar hälsas varmt välkomna. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Föreningen debiterar en överlåtelseavgift i samband med överlåtelse samt en administrationsavgift avseende uthyrning.

## Allmänna utrymmen

Inom föreningen finns en bastu samt hobbyrum tillgängliga för föreningens samtliga medlemmar.

Föreningen har förutom cykel- och barnvagnsrum även ett antal extraförråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

## Antalet anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda.

**Styrelsen**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 5 ledamöter och 2 suppleanter. Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman 2023 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Smitterberg	Ordförande
Anton Winderud	Vice ordförande
Seth Strandin	Kassör
Gunilla Hasselmo	Sekreterare
Rickard Hessner	Ledamot
Edward Lewerth	Suppleant
Stefan Källgren	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, även av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor, samt avhållit 9 protokollförda styrelsemöten.
- Arvoden samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i gathusets entré eller via föreningens hemsida [www.brfskålen11.org](http://www.brfskålen11.org).

**Revisorer**

Susanne Lindqvist	Ordinarie
Claire Forchheimer	Ordinarie
Mary Ax	Suppleant

**Valberedning**

Lillemor Starlander	Sammanställande
Elisabeth Stenberg	
Anna Grettve	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2023 inköptes och installerades två nya tvättmaskiner, en ny torktumlare samt ett stort och två mindre torkskåp. Den gamla utrustningen är sedan länge avskriven och utsliten. Tre stambyten genomfördes under året. Samtliga balkonger rengjordes och eldstäderna sotades. Vid två stämmor antogs föreningens nya stadgar, publicerade på hemsidan.

Ränteutvecklingen under året har ätit upp hela avgiftshöjningen och räntorna förväntas inte vända nedåt före fjärde kvartalet 2024.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter i två steg: fr.o.m. kvartal 2 med 10% och fr.o.m. kvartal 3 med ytterligare 8%. Styrelsens målsättning har under åtskilliga år varit att öka avgifterna i takt med kostnadsutvecklingen för att på detta sätt fördela kostnaderna jämnt mellan medlemmarna över tid samt säkra kommande mindre investeringar utan upptagande av nya lån. För föreningen har kostnadsstegringarna över tid de senaste 10 åren fram till 2023 legat på ca 1 % per år. Då höjdes avgifterna med 10 % p.g.a. den höga inflationen. 2024 innebär fortsatt ökade driftkostnader och hög ränta vilket motiverar de två avgiftshöjningarna.

I början av 2024 byttes det centrala avloppsröret - 110 år - i gathusets källare ut. I samband med detta installerades en effektiv råttfälla i själva avloppsledningen. Avloppstam 15 (delen bakom bastun) har också bytts ut.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Detta visas bland annat av en fortsatt låg belåningsgrad 2 118 kr/m<sup>2</sup> (2,139 kr/m<sup>2</sup>), samt att den löpande verksamheten rensats för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererat positiva kassaflöden under 2018–2021. Det negativa kassaflödet under 2022 beror på investeringar. Årets positiva kassaflöde är ganska blygsamt, men utgör en normalisering av verksamheten.

Den låga skuldsättningen ger också låg räntekänslighet vilket är positivt vid stigande räntor. I förvaltningen

av föreningen finns en tradition av försiktighet, långsiktighet och jämn fördelning av investeringar över boendegenerationerna.

Idag kan vi som är medlemmar känna oss lugna och trygga i en förening som har en långsiktig och långvarig strategi för sin ekonomiska förvaltning.

Styrelsen räknar med att löpande underhålls- och renoveringsbehov under den närmaste femårsperioden kommer att kunna klaras av föreningens kassaflöden med undantag av en eventuell gårdsrenovering eller annan större beslutad åtgärd.

Föreningen hade vid årsskiftet räntebärande skulder hos Swedbank om 6 188 582 kr (6 250 158 kr). Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 67 588 kr under 2024. Genomsnittlig ränta för dessa lån under 2023 var 4,4 procent.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

P	Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
1	Nettoomsättning kr	1 833 849 kr	1 714 918 kr	1 719 053 kr	1 660 745 kr	1 657 987 kr
2	Total yta	3 026	3 026	3 026	3 026	3 026
3	Yta upplåten med bostadsrätt	2 922	2 922	2 922	2 922	2 922
4	Årsavgifter yta upplåten med bostadsrätt	1 780 410 kr	1 648 171 kr	1 619 699 kr	1 594 160 kr	1 580 141 kr
5	Årsavgifternas andel av intäkter (=P4/P1)	97,1%	96,1%	94,2%	96,0%	95,3%
6	Årsavg/kvm uppl m bostadsrätt kr (=P4/P3)	609 kr	564 kr	554 kr	546 kr	541 kr
7	Årets resultat kr	-37 600 kr	-18 373 kr	54 447 kr	215 428 kr	237 952 kr
8	Skulder till kreditinstitut	6 188 582 kr	6 250 158 kr	6 317 746 kr	6 052 088 kr	6 126 108 kr
9	Belåningsgrad	4,6%	4,6%			
10	Skuldsättn/kvm uppl m borätt kr (=P8/P3)	2 118 kr	2 139 kr	2 162 kr	2 071 kr	2 097 kr
11	Skuldränta % genomsnitt	4,36%	1,80%	1,20%	1,60%	1,60%
12	Räntekänslighet % (=P8/P4)/100)	3,5%	3,8%	3,9%	3,8%	3,9%
13	Sparande/kvm Total yta	168 kr	Nytt	fr.o.m.	2023	
14	Energikostnader	649 209 kr	586 741 kr	613 594 kr	520 310 kr	515 186 kr
15	Energi/kvm (P14/P2)	215 kr	194 kr	203 kr	172 kr	170 kr
16	Belåningsgrad	4,6%	4,6%	5,6%	5,4%	5,4%

### Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	640 049
Årets resultat	- 37 600
<b>Ansamlade medel</b>	<b>602 449</b>

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	602 449
<b>Balanserat resultat 2023-12-31</b>	<b>602 449</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, finansieringsanalys samt noter.

**RESULTATRÄKNING**

	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1	<b>1 828 489</b>	<b>1 714 918</b>
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 071 542	- 1 107 596
Avskrivningar	3	- 478 951	- 461 433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>- 1 550 495</b>	<b>- 1 600 030</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>277 994</b>	<b>145 888</b>
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		16 624	2 171
Räntekostnader		- 271 205	- 111 391
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 254 581</b>	<b>- 109 220</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>23 413</b>	<b>36 668</b>
Årets skatt		- 61 013	- 55 042
<b>Årets resultat</b>		<b>- 37 600</b>	<b>- 18 373</b>

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

	Not	2023	2022
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	4	13 673 004	13 932 738
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 673 004</b>	<b>13 932 738</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		215 122	70 321
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		61 114	71 548
Skattefordringar		75 768	62 459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>352 004</b>	<b>204 328</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>689 082</b>	<b>671 672</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 041 086</b>	<b>876 000</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 714 090</b>	<b>14 808 738</b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgifter		6 521 101	6 521 101
Inbetalda grundavgifter		246 577	246 577
Fond för yttre underhåll		480 010	480 010
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 247 688</b>	<b>7 247 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		640 049	658 422
Årets resultat		-37 600	-18 373
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>602 449</b>	<b>640 049</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 850 137</b>	<b>7 887 737</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	6	67 588	61 576
Leverantörsskulder		0	59 098
Skatteskulder		58 212	57 820
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		617 159	553 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>742 959</b>	<b>732 419</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder hos kreditinstitut	6	6 120 994	6 188 582
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 714 090</b>	<b>14 808 738</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

+

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Rörelseresultat	277 994 kr	145 888 kr
Avskrivningar	478 951 kr	461 433 kr
Ränteintäkter	16 624 kr	2 168 kr
Räntekostnader	- 271 205 kr	- 111 388 kr
Skatt	- 61 013 kr	- 55 042 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	441 351 kr	443 059 kr
Förändring korta fordringar	- 147 676 kr	71 366 kr
Förändring korta skulder	4 528 kr	- 39 065 kr
Summa förändring korta skulder och fordringar	- 143 148 kr	32 301 kr
Investeringar	- 219 217 kr	- 817 025 kr
Försäljning blindbalkong	- kr	- kr
Summa investeringar	- 219 217 kr	- 817 025 kr
Amortering och nya skulder	- 61 576 kr	- 67 588 kr
Summa förändring långa skulder	- 61 576 kr	- 67 588 kr
Kassaflöde	17 410 kr	- 409 253 kr
Kassa och bank, ingående saldo	671 672 kr	1 080 925 kr
Kassa och bank, utgående saldo	689 082 kr	671 672 kr
Förändringa kassa och bank	17 410 kr	- 409 253 kr
Kassalikviditet	140%	120%
Kassalikviditet är Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder		

## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och *BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning*, *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)* samt *BFNAR 2023:1 Kompletterande regler till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)*

Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret och styrelsen har i enlighet med stämmans beslut arvoderats med 0 kr (0 kr).

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden.

Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	0,5%
Ombyggnad	5-10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

### Nyckeltalsdefinitioner

Total yta är 3 026 kvm

Yta upplåten med bostadsrätt är 2 922 kvm

Nettoomsättning utgörs av samtliga intäkter

Årsavgift är medlemsavgift i Bostadsrättsföreningen

Årsavgifternas andel av intäkterna beräknas Årsavgifter/Nettoomsättningen.

Årsavgift/kvm är Årsavgifter delat med 2 922 kvm

Skuldsättning/kvm är total skuld till kreditinstitut delat med 2 922 kvm

Räntekänslighet beräknas genom att totala skulder till kreditinstitut delas med Årsavgifter delat med 100.

Sparande/kvm är Resultat justerat för poster av engångskaraktär plus avskrivningar delat med 3 026 kvm.

Energikostnader utgörs av El, Värme och VA

Kassalikviditet är Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

Belåningsgrad är Skulder till Kreditinstitut/Taxeringsvärdet



	2023	2022
<b>Not 1 - Nettoomsättningens fördelning</b>		
<u>Nettoomsättning</u>	1 828 489	1 714 917
<i>Medlemsavgifter</i>	1 780 410	1 648 171

<b>Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning</b>		
Elförbrukning	57 604	105 097
Fjärrvärme	480 797	420 633
Vatten och avlopp	110 808	61 011
Renhållning	31 780	30 504
Rep och underhåll fastighet	180 925	293 683
Kabel-TV & bredband	85 749	80 565
Företagsförsäkringar	101 626	89 819
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 460	5 380
<u>Övriga förvaltningskostnader</u>	<u>16 795</u>	<u>20 905</u>
<b>Summa externa kostnader</b>	<b>1 071 544</b>	<b>1 107 597</b>

<b>Not 3, 4 - Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 218 000	10 218 000
<i>varav mark</i>	<i>2 020 000</i>	<i>2 020 000</i>
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 218 000</b>	<b>10 218 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 466 406	-1 425 416
Årets avskrivningar	-40 990	-40 990
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 507 396</b>	<b>-1 466 406</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8 710 604</b>	<b>8 751 594</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	40 000 000	40 000 000
Mark	95 000 000	95 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

**Ombyggnad**

Ingående anskaffningsvärde	9 753 948	8 936 923
Inköp	114 348	817 025
Utrangeringar/Försäljningar	0	0

---

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 868 296</b>	<b>9 753 948</b>
-----------------------------------	------------------	------------------

Ingående avskrivningar	-4 652 829	-4 257 864
Årets avskrivningar	-407 700	-394 965
Återläggning avskrivning	0	0

---

<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 060 529</b>	<b>-4 652 829</b>
-------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4 807 767</b>	<b>5 101 119</b>
--------------------------------------	------------------	------------------

**Inventarier**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ingående anskaffningsvärde	724 358	724 358
<i>Inköp</i>	104 869	0
Utrangeringar	-447 746	0

---

<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>381 481</b>	<b>724 358</b>
-----------------------------------	----------------	----------------

Ingående avskrivningar	-644 333	-618 855
Årets avskrivningar	-30 261	-25 478
Utrangeringar	447 746	0

---

Utgående avskrivningar	<b>-226 848</b>	<b>-644 333</b>
------------------------	-----------------	-----------------

<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>154 633</b>	<b>80 025</b>
--------------------------------------	----------------	---------------

<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13 673 004</b>	<b>13 932 738</b>
------------------------------------	-------------------	-------------------

<b>Not 5 - Förändring av eget kapital</b>	<b>Upplåtelse- &amp; grundavgifter</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	6 769 678	480 010	640 049
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat			-37 600
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 769 678</b>	<b>480 010</b>	<b>602 449</b>

<b>Not 6 - Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>Räntesats</b>
Swedbank 285241364-6	1 933 840	1 955 632	4,96%
Swedbank 285241365-3	2 134 446	2 152 496	4,96%
Swedbank 295357125-0	2 120 282	2 142 030	4,96%
<b>Totalt</b>	<b>6 188 582</b>	<b>6 250 158</b>	

<b>Varav kortfristig del</b>	<b>61 576</b>	<b>67 588</b>
------------------------------	---------------	---------------

<b>Not 7 - Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 363 000	6 363 000

Stockholm 2024-05-15

\_\_\_\_\_  
Marianne Smitterberg  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Anton Winderud  
Vice ordförande

\_\_\_\_\_  
Gunilla Hasselmo  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Seth Strandin  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Rickard Hessner  
Ledamot

**Vår revisionsberättelse har avgivits 2024-05-15**

\_\_\_\_\_  
Susanne Lindqvist  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Claire Forchheimer  
Revisor