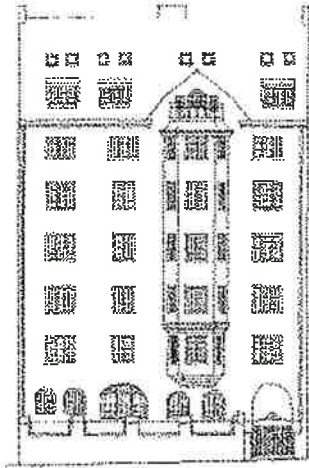


# ÅRSREDOVISNING



## BRF SKÅLEN NR 11

### RÄKENSKAPSÅRET 2014-01-01 – 2014-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2014.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 2015-04-23. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2015-04-23

  
Claire Forchheimer

# 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.

## Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-07-31.

## 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar. Tilläggsförsäkringar innefattar styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöskada, sanering-ohyra samt rättsskydd.

Fastighetens taxeringsvärde är 69.000.000 kr.

## Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan. Underhållsbehovet, utöver löpande drift och underhåll, beräknas till cirka 2 000 000 kr för perioden 2015-2019. Av de åtgärder som planeras inom perioden ingår främst takmålning, renovering av samtliga fönster samt föreningens gårdar.

## Fastighetsförvaltning

Föreningen är medlem i SBC, men sköter teknisk och ekonomisk förvaltning själv.

## Föreningsfrågor

Under året har 3 (3) överlåtelse skett. Våra nya medlemmar hälsas varmt välkomna. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning. Under året har 0 (1) uthyrningar godkänts.

Föreningen debiterar från år 2013 en överlåtelseavgift i samband med lägenhetsförsäljning.

## Allmänna utrymmen

Inom föreningen finns en bastu samt snickarum tillgängliga för föreningens samtliga medlemmar. Föreningen har 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 föreningsstämma, 2014-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claire Forchheimer	Ordförande
Ulla Wilking	Vice ordförande
Anders Nilsson	Kassör
Nina Brundin	Sekreterare
Martin Brundin	Ledamot
Marie Gustavsson	Suppleant

- Hela styrelsen samt suppleanter är valda på ett år.
- 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 7 stycken protokollförda styrelsemöten
- Arvoden samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i gathusets entré eller via föreningens hemsida [www.brfskålen11.org](http://www.brfskålen11.org).

**Revisorer**

Mikael Hasselborg      Ordinarie  
Seth Strandin            Ordinarie  
Elisabeth Stenberg      Suppleant

**Valberedning**

Marianne Köster                      Sammanställande  
Gunilla Hasselmo  
Agneta Bergström

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under det gångna året till skillnad från 2013 inte genomfört några större renoveringsprojekt.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Föreningens ekonomi**

Föreningen upprättar från 2014 årsredovisning i enlighet med BFNAR 2012:1. Effekten från införandet av komponentredovisning har totalt sett inte påverkat föreningens anläggningstillgångar eller avskrivningar. Detta då redan tillämpade avskrivningsprinciper enligt styrelsen väl speglar den långsiktiga förslitningen av fastigheten samt ombyggnationer.

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bl a av att belåningsgraden fortsatt är låg, endast 1 806 kr/m<sup>2</sup> samt att den löpande verksamheten årligen genererar positiva kassaflöden. De stora fluktuationerna i kassaflöden 2012/2013 beror på inbetalningar från medlemmar och utbetalning till byggherren i samband med balkongbyggnation. Styrelsen räknar med att underhålls och renoveringsbehovet under den närmaste femårsperioden kommer att kunna göras på föreningens löpande kassaflöden med undantag från en renovering av föreningens fönster samt gårdar. Föreningen hade vid årsskiftet räntebärande skulder hos Swedbank om 5 454 400 kr (5 510 240 kr).

Avgifterna har sedan 2013 legat stilla vilket de även förväntas göra 2015.

Under året har föreningen till en av sina medlemmar sålt en blindbalkong, varefter föreningen äger fyra stycken blindbalkonger.

I förvaltningen av föreningen finns en tradition av försiktighet, långsiktighet och jämn fördelning av investeringar över boendegenerationerna. Idag kan vi som är medlemmar i Brf Skålen nr 11 känna oss lugna och trygga i en förening som har en långsiktig och långvarig strategi för sin ekonomiska förvaltning.

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning kr	1 536 417	1 525 480	1 522 637	1 469 792	1 464 695
Resultat kr	264 218	203 560	240 276	48 152	-948 668
Kassalikviditet	2,7	1,5	1,3	2,1	2,5
Kassaflöde kr	384 010	-2 649 793	2 244 910	444 690	676 656
Fond för yttre underhåll kr	280 010	280 010	180 010	40 010	176 710
Årsavg/m <sup>2</sup> genomsnitt kr	486	486	473	473	473
Lån/m <sup>2</sup> genomsnitt kr	1 806	1 824	1 841	1 911	1 593
Skuldränta % genomsnitt	2,9	3,2	3,6	3,6	3,6
Fjärrvärmekostnad/m <sup>2</sup>	124	142	127	122	133

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förslag till disposition av ansamlade medel**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-98 493
Årets resultat	<u>264 218</u>
	<b>165 724</b>

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras så

avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
att i ny räkning överföres	<u>65 724</u>
	<b>165 724</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	1	1 536 417	1 525 480
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-850 699	-887 884
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-225 099	-227 346
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 075 798</b>	<b>-1 115 231</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>460 619</b>	<b>410 249</b>
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		1 428	6 980
Räntekostnader		-157 740	-159 406
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-156 312</b>	<b>-152 426</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>304 308</b>	<b>257 824</b>
Årets skatt		-40 090	-54 264
<b>Årets resultat</b>		<b>264 218</b>	<b>203 560</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	4	<u>11 826 030</u>	<u>12 092 822</u>
		<b>11 826 030</b>	<b>12 092 822</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 826 030</b>	<b>12 092 822</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		110 377	238 634
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		17 022	11 860
Skattefordringar		<u>58 451</u>	<u>106 434</u>
		<b>185 850</b>	<b>356 928</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 161 957	777 947
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 347 807</b>	<b>1 134 875</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 173 837</b>	<b>13 227 697</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		<u>280 010</u>	<u>280 010</u>
		<b>7 047 688</b>	<b>7 047 688</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-98 493	-302 053
Årets resultat		<u>264 218</u>	<u>203 560</u>
		<b>165 724</b>	<b>-98 493</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 213 412</b>	<b>6 949 195</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		5 880	211 683
Skatteskulder		45 980	103 740
Förutbetalda medlemsavgifter		381 919	381 771
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		72 246	71 068
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>506 025</b>	<b>768 262</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder hos kreditinstitut	6	5 454 400	5 510 240
----------------------------	---	-----------	-----------

**Summa eget kapital och skulder**

		<b>13 173 837</b>	<b>13 227 697</b>
--	--	-------------------	-------------------

**Ställda säkerheter**

7

**5 798 000****5 798 000****Ansvarsförbindelser****Inga****Inga**

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat före finansiella poster	460 619	410 249
Avskrivningar (ej kassapåverkande)	225 099	227 346
Erhållen ränta	1 428	6 980
Erlagd ränta	-157 740	-159 406
Betald inkomstskatt	-40 090	-54 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>489 317</b>	<b>430 906</b>
<u>Förändring i rörelsekapital</u>		
Förändringar kortfristiga fordringar	171 078	16 158
Förändring kortfristiga skulder	-262 237	-2 080 147
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>398 157</b>	<b>-1 633 083</b>
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i anläggningstillgångar	41 693	-965 870
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>41 693</b>	<b>-965 870</b>
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-55 840	-50 840
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 840</b>	<b>-50 840</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>384 010</b>	<b>-2 649 793</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>777 947</b>	<b>3 427 740</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 161 957</b>	<b>777 947</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning. 2014 är första året föreningen tillämpar BFNAR 2012:1

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över den bedömda ekonomiska livslängden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	0,5 %
Ombyggnad	5%
Inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt uppställningsformerna i Redovisningsrådets rekommendation nr 7 (indirekt metod).

#### Nyckeltalsdefinitioner

- Kassalikviditeten visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknad som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
- Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.
- Genomsnittligt lån per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.
- Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån
- Fjärrvärmekostnad per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning 2014 2013

<u>Nettoomsättning</u>	1 536 417	1 525 480
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>1 471 802</i>	<i>1 471 802</i>

### Not 2 Övriga externa kostnaders fördelning 2014 2013

#### Driftskostnader

Elförbrukning	31 611	37 366
Fjärrvärme	375 314	428 870
Vatten och avlopp	47 432	49 468
Renhålln och städning	56 047	62 877
Rep och underhåll fastighet	89 008	76 397
Kabel-TV	47 440	46 425

#### Förvaltningskostnader

Företagsförsäkringar	43 113	41 873
Datakostnader	3 258	6 157
Medlemsavgift SBC	5 020	5 080
Övriga förvaltningskostnader	152 456	133 370
	<b>850 699</b>	<b>887 884</b>

**Not 3 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, antal anställda**

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

<b>Not 4 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10 218 000	10 218 000
<i>varav mark</i>	2 020 000	2 020 000
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 218 000</b>	<b>10 218 000</b>
Ingående avskrivningar	-1 097 496	-1 056 506
Årets avskrivningar	-40 990	-40 990
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 138 486</b>	<b>-1 097 496</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>9 079 514</b>	<b>9 120 504</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	34 000 000	24 600 000
Mark	35 000 000	35 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>69 000 000</b>	<b>59 600 000</b>
<b>Ombyggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 053 906	4 177 527
Inköp	20 057	876 379
Utrangeringar	-65 000	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 008 963</b>	<b>5 053 906</b>
Ingående avskrivningar	-2 176 297	-2 036 205
Årets avskrivningar	-137 845	-140 092
Återläggning avskrivning	3 250	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 310 892</b>	<b>-2 176 297</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>2 698 071</b>	<b>2 877 609</b>
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	564 565	475 074
Inköp	0	89 491
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>564 565</b>	<b>564 565</b>
Ingående avskrivningar	-469 856	-423 592
Årets avskrivningar	-46 264	-46 264
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-516 120</b>	<b>-469 856</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>48 445</b>	<b>94 709</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 826 030</b>	<b>12 092 822</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>	<b>6 767 678</b>	<b>280 010</b>	<b>-98 493</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråkstagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat	-	-	264 218
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 767 678</b>	<b>280 010</b>	<b>165 724</b>

<b>Not 6 Långfristiga skulder</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>Räntesats 31/12/2014</b>
Swedbank (3 månader rörligt)	985 000	995 000	1,9
Swedbank (5 år bundet, 2018-01-25)	2 344 880	2 368 928	3,1
Swedbank (3 år bundet, 2016-01-27)	2 124 520	2 146 312	2,9
<b>Totalt</b>	<b>5 454 400</b>	<b>5 510 240</b>	

<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	5 798 000	5 798 000

Stockholm 2015

  
 Claire Forchheimer

  
 Anders Nilsson

  
 Nina Brundin

  
 Martin Brundin

  
 Ulla Wilking

  
 Vår revisionsberättelse har avgivits den

  
 Mikael Hasselborg

  
 Seth Strandin