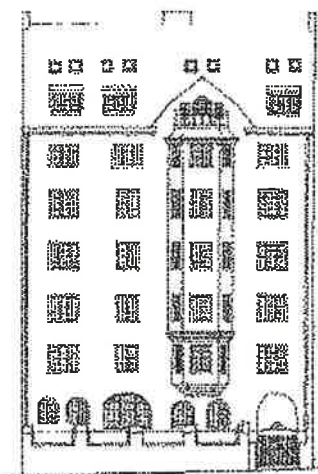


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2015-01-01 – 2015-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2015.

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 2016-04-21. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2016-04-21


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 2015.

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 fyra stycken blindbalkonger som i framtiden kan komma att köpas loss av medlemmarna.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia. Tilläggsförsäkringar innefattar styrelseansvar, förmögenhetsbrott, miljöskada, sanering-ohyra samt rättsskydd. Föreningen är medlem i SBC, men sköter teknisk och ekonomisk förvaltning själv.

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 mellan 1,5 och 2 miljoner kronor för perioden 2016-2020. Av de åtgärder som planeras ingår främst takmålning, renovering av samtliga fönster. Dessutom pågår planering avseende en eventuell renovering av föreningens gårdar.

Föreningsfrågor

Under året har 4 (3) överlåtelse skett och 2 (0) uthyrningar godkänts. Våra nya medlemmar hälsas varmt välkomna. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Föreningen debiterar från år 2013 en överlåtelseavgift i samband med överlåtelse samt en administrationsavgift avseende uthyrning.

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 föreningsstämman 2015 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claire Forchheimer	Ordförande
Ulla Wilking	Vice ordförande
Anders Nilsson	Kassör
Annette Strandin	Sekreterare
Sara Thulin	Ledamot
Johan Gustavsson	Suppleant
Marie Gustavsson	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 6 stycken protokollförda styrelsemöten
- Arvodet 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.brfskalen11.org.

Revisorer

Mikael Hasselborg	Ordinarie
Susanne Lindqvist	Ordinarie
Elisabeth Stenberg	Suppleant

Valberedning

Marianne Köster	Sammanställande
Gunilla Hasselmo	
Agneta Bergström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna året renoverat ett antal fönster samt bytt samtliga takfönster i gathusets vindsvåningar. Kostnaden som aktiverats avseende fönsterrenoveringen var 156,000 kronor och för vindsfönstren 429,000 kronor. Under året har det vidare inträffat ett flertal vattenskador vilka har kostat föreningen 125,000 kronor självrisk.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bland annat av att belåningsgraden som fortsatt är mycket låg, 1 787 kr/m² samt att den löpande verksamheten årligen genererar positiva kassaflöden. 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.

Resultatet för 2015 har påverkats negativt med 125,000 från kostnader i samband med vattenskador. De stora fluktuationerna i kassaflöden 2012 och 2013 beror på inbetalningar från medlemmar och utbetalning till byggherren i samband med balkongbyggnation. 2015 är negativa kassaflöde beror på renovering av fönster, byte av vindsfönster i gathuset samt självrisk för vattenskador. Styrelsen räknar med att löpande underhåll och renoveringsbehov under den närmaste femårsperioden kommer att kunna klaras av på föreningens kassaflöden med undantag från renovering av föreningens fönster samt en eventuell renovering av gårdarna. Föreningen hade vid årsskiftet räntebärande skulder hos Swedbank om 5 398 560 kr (5 454 400 kr).

Avgifterna har sedan 2013 legat stilla vilket de även beräknas att göra 2016.

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning kr	1,541,025	1,536,417	1,525,480	1,522,637	1,469,792
Resultat kr	133,371	264,218	203,560	240,276	48,152
Kassalikviditet	1.9	2.7	1.5	1.3	2.1
Kassaflöde kr	-369,392	384,010	-2,649,793	2,244,910	444,690
Fond för yttre underhåll kr	380,010	280,010	280,010	180,010	40,010
Årsavg/m ² genomsnitt kr	486	486	486	473	473
Lån/m ² genomsnitt kr	1,787	1,806	1,824	1,841	1,911
Skuldränta % genomsnitt	2.7	2.9	3.2	3.6	3.6
Fjärrvärmekostnad/m ²	124	124	142	127	122

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	65 724
Årets resultat	<u>133 371</u>
	199 096

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras så

avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
att i ny räkning överföres	<u>99 096</u>
	199 096

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	01/01/2015 31/12/2015	01/01/2014 31/12/2014
Nettoomsättning	1	1,541,025	1,536,417
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-964,044	-850,699
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-249,844	-225,099
Summa rörelsekostnader		-1,213,888	-1,075,798
Rörelseresultat		327,137	460,619
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		143	1,428
Räntekostnader		-147,397	-157,740
Summa finansiella poster		-147,254	-156,312
Resultat efter finansiella poster		179,883	304,308
Årets skatt		-46,512	-40,090
Årets resultat		133,371	264,218

BALANSRÄKNING

	Not	31/12/2015	31/12/2014
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	<u>12,241,636</u>	<u>11,826,030</u>
		12,241,636	11,826,030
Summa anläggningstillgångar		12,241,636	11,826,030
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		161,368	110,377
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		34,530	17,022
Skattefordringar		<u>58,594</u>	<u>58,451</u>
		254,492	185,850
Kassa och bank		792,565	1,161,957
Summa omsättningstillgångar		1,047,057	1,347,807
Summa tillgångar		13,288,693	13,173,837

	Not	31/12/2015	31/12/2014
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		6,521,101	6,521,101
Inbetalda grundavgifter		246,577	246,577
Fond för yttre underhåll		380,010	280,010
		<u>7,147,688</u>	<u>7,047,688</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		65,724	-98,493
Årets resultat		133,371	264,218
		<u>199,096</u>	<u>165,724</u>
Summa eget kapital		7,346,784	7,213,412
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		49,749	5,880
Skatteskulder		46,246	45,980
Förutbetalda medlemsavgifter		385,217	381,919
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		62,138	72,246
Summa kortfristiga skulder		543,350	506,025
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut	6	5,398,560	5,454,400
Summa eget kapital och skulder		13,288,693	13,173,837
Ställda säkerheter	7	5,798,000	5,798,000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2015	2014
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat före finansiella poster	327,137	460,619
Avskrivningar (ej kassapåverkande)	249,844	225,099
Erhållen ränta	143	1,428
Erlagd ränta	-147,397	-157,740
Betald inkomstskatt	-46,512	-40,090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	383,215	489,317
<u>Förändring i rörelsekapital</u>		
Förändringar kortfristiga fordringar	-68,642	171,078
Förändring kortfristiga skulder	37,325	-262,237
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	351,898	398,157
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-665,450	41,693
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-665,450	41,693
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-55,840	-55,840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-55,840	-55,840
Årets kassaflöde	-369,392	384,010
Likvida medel vid årets början	1,161,957	777,947
Likvida medel vid årets slut	792,565	1,161,957

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning.

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	5-10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt 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	2015	2014
<u>Nettoomsättning</u>	1,541,025	1,536,417
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>1,471,790</i>	<i>1,471,790</i>

Not 2 Övriga externa kostnaders fördelning	2015	2014
Elförbrukning	36,107	31,611
Fjärrvärme	374,539	375,314
Vatten och avlopp	46,097	47,432
Renhålln och städning	69,182	56,047
Rep och underhåll fastighet	72,026	89,008
Kabel-TV & bredband	69,680	47,440
Företagsförsäkringar	38,933	43,113
Medlemsavgift SBC	5,020	5,020
Övriga förvaltningskostnader	252,460	155,713
	964,044	850,699

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).

Not 4 Materiella anläggningstillgångar	31/12/2015	31/12/2014
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10,218,000	10,218,000
<i>varav mark</i>	2,020,000	2,020,000
Utgående anskaffningsvärde	10,218,000	10,218,000
Ingående avskrivningar	-1,138,486	-1,097,496
Årets avskrivningar	-40,990	-40,990
Utgående avskrivningar	-1,179,476	-1,138,486
Utgående planenligt restvärde	9,038,524	9,079,514
Taxeringsvärde		
Byggnader	34,000,000	34,000,000
Mark	35,000,000	35,000,000
Summa taxeringsvärde	69,000,000	69,000,000
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	5,008,963	5,053,906
Inköp	665,450	20,057
Utrangeringar	0	-65,000
Utgående anskaffningsvärde	5,674,413	5,008,963
Ingående avskrivningar	-2,310,892	-2,176,297
Årets avskrivningar	-178,920	-137,845
Återläggning avskrivning	0	3,250
Utgående avskrivningar	-2,489,812	-2,310,892
Utgående planenligt restvärde	3,184,601	2,698,071
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	564,565	564,565
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	564,565	564,565
Ingående avskrivningar	-516,120	-469,856
Årets avskrivningar	-29,934	-46,264
Utgående avskrivningar	-546,054	-516,120
Utgående planenligt restvärde	18,511	48,445
Summa anläggningstillgångar	12,241,636	11,826,030

Not 5 Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6,767,678	280,010	165,724
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	100,000	-100,000
Ianspråkstagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat	-	-	133,371
Belopp vid årets utgång	6,767,678	380,010	199,096

Not 6 Långfristiga skulder	31/12/2015	31/12/2014	Räntesats 31/12/2015
Swedbank (3 månader rörligt)	975,000	985,000	1.2
Swedbank (5 år bundet, 2018-01-25)	2,320,832	2,344,880	3.1
Swedbank (3 år bundet, 2016-01-27)	2,102,728	2,124,520	2.9
Totalt	5,398,560	5,454,400	

Not 7 Ställda säkerheter	31/12/2015	31/12/2014
Fastighetsinteckningar	5,798,000	5,798,000

Stockholm 2016 - 02-29


 Claire Forchheimer

Anders Nilsson


Sara Thulin


 Annette Strandin

Ulla Wilking

Vår revisionsberättelse har avgivits den

8 / 3 - 2016


 Mikael Hasselborg

Susanne Lindqvist