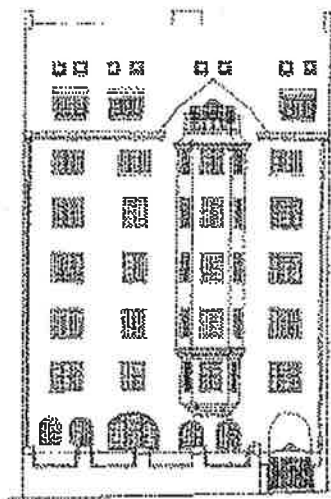


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2016.

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 2017-04-27. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2017-04-27

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 Moderna Försäkringar. Tilläggsförsäkringar innefattar styrelseansvar, förmögenhetsbrott, rättsskyddsförsäkring, gemensamt bostadsrättstillägg samt rättsskydd. Föreningen är medlem i SBC, men sköter teknisk och ekonomisk förvaltning själv.

Fastighetens taxeringsvärde är 81.000.000 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 runt 0,5 miljoner kronor för perioden 2017-2021. Av de åtgärder som planeras ingår främst takmålning. Dessutom pågår planering avseende en eventuell renovering av föreningens gårdar.

Föreningsfrågor

Under året har 3 (4) överlåtelse skett och 2 (2) 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 snickarrum 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 2016 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claire Forchheimer	Ordförande
Ulla Wilking	Vice ordförande
Anders Nilsson	Kassör
Stina Eriksson	Sekreterare
Sara Thulin	Ledamot
Johan Gustavsson	Suppleant
Anna Grettve	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 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.brfskalen11.org.

Revisorer

Mikael Hasselborg	Ordinarie
Susanne Lindqvist	Ordinarie
Elisabeth Stenberg	Suppleant

Valberedning

Marianne Smitterberg	Sammanställande
Gunilla Hasselmo	
Agneta Bergström	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under det gångna året renoverat i princip föreningens alla fönster till en kostnad av 1,2 miljoner. För att betala fönsterrenoveringen har föreningen under året tagit upp ett lån om 1 miljon kronor. Föreningen har vidare efter utredning betalat en självrisk avseende en vattenskada som inträffade 2015 till en kostnad av 60,000 kronor. Alla kostnader avseende det flertal vattenskador som inträffade under 2015 är nu fullt reglerade. Föreningen har under året installerat en avluftningsanordning på värmesystemet för att få bort luft ur radiatorerna och på så sätt förhindra att elementen rostar och orsakar vattenläckor.

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, 2,101 kr/m² samt att den löpande verksamheten rensat för poster utav engångskaraktär samt större renoveringar 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 2016 har påverkats negativt med 60,000 från kostnader avseende vattenskador hänförliga till 2015. Resultatet har även belastats med omkring 90,000 i diverse bygglov och undersökningar inför en eventuell gårdsrenovering. Dessa två poster tillsammans med renovering av fönster samt investeringar i föreningens värmecentral är anledningen till att årets kassaflöde är negativt. Styrelsen räknar med att löpande underhåll och renoveringsbehov under den närmaste femårsperioden kommer att kunna klaras av på föreningens kassaflöden med undantag av en eventuell gårdsrenovering. Föreningen hade vid årsskiftet räntebärande skulder hos Swedbank om 6 348 168 kr (5 398 560 kr).

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi har avgifterna sedan 2013 legat stilla vilket de även beräknas att göra 2017.

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning kr	1,543,309	1,541,025	1,536,417	1,525,480	1,522,637
Årets resultat kr	63,816	133,371	264,218	203,560	240,276
Kassalikviditet	2.0	1.9	2.7	1.5	1.3
Kassaflöde kr	-81,920	-369,392	384,010	-2,649,793	2,244,910
Fond för yttre underhåll kr	480,010	380,010	280,010	280,010	180,010
Årsavg/m ² kr	486	486	486	486	473
Lån/m ² kr	2,101	1,787	1,806	1,824	1,841
Skuldränta % genomsnitt	1.8	2.7	2.9	3.2	3.6
Fjärrvärmekostnad/m ² kr	139	124	124	142	127

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	99 096
Årets resultat	<u>63 816</u>
	162 911

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras så

avsättning till fond för yttre underhåll	100 000
att i ny räkning överföres	<u>62 911</u>
	162 911

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	01/01/2016 31/12/2016	01/01/2015 31/12/2015
Nettoomsättning	1	1,543,309	1,541,025
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-1,017,369	-964,044
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-308,191	-249,844
Summa rörelsekostnader		-1,325,560	-1,213,888
Rörelseresultat		217,749	327,137
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		88	143
Räntekostnader		-105,799	-147,397
Summa finansiella poster		-105,711	-147,254
Resultat efter finansiella poster		112,038	179,883
Årets skatt		-48,222	-46,512
Årets resultat		63,816	133,371

BALANSRÄKNING

	Not	31/12/2016	31/12/2015
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	<u>13,239,008</u>	<u>12,241,636</u>
		13,239,008	12,241,636
Summa anläggningstillgångar		13,239,008	12,241,636
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		220,469	161,368
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		34,397	34,530
Skattefordringar		<u>58,682</u>	<u>58,594</u>
		313,548	254,492
Kassa och bank		710,645	792,565
Summa omsättningstillgångar		1,024,193	1,047,057
Summa tillgångar		14,263,201	13,288,693

BALANSRÄKNING

	Not	31/12/2016	31/12/2015
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		480,010	380,010
		<u>7,247,688</u>	<u>7,147,688</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		99,096	65,724
Årets resultat		63,816	133,371
		<u>162,911</u>	<u>199,096</u>
Summa eget kapital		7,410,599	7,346,784
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13,180	49,749
Skatteskulder		47,234	46,246
Förutbetalda medlemsavgifter		384,020	385,217
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		60,000	62,138
Summa kortfristiga skulder		504,434	543,350
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut	6	6,348,168	5,398,560
Summa eget kapital och skulder		14,263,201	13,288,693
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	7	6,363,000	5,798,000
		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2016	2015
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat före finansiella poster	217,749	327,137
Avskrivningar (ej kassapåverkande)	308,191	249,844
Erhållen ränta	88	143
Erlagd ränta	-105,799	-147,397
Betald inkomstskatt	-48,222	-46,512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	372,007	383,215
<u>Förändring i rörelsekapital</u>		
Förändringar kortfristiga fordringar	-59,056	-68,642
Förändring kortfristiga skulder	-38,916	37,325
Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital	274,035	351,898
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-1,305,563	-665,450
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1,305,563	-665,450
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	949,608	-55,840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	949,608	-55,840
Årets kassaflöde	-81,920	-369,392
Likvida medel vid årets början	792,565	1,161,957
Likvida medel vid årets slut	710,645	792,565

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.

-Årsavgift per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.

-Lån per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.

-Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga lån

-Fjärrvärmekostnad per kvm bostadsyta inkluderar samtliga andelstalsberäknade ytor.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning	2016	2015
<u>Nettoomsättning</u>	1,543,309	1,541,025
<i>Varav medlemsavgifter</i>	1,471,790	1,471,790
Not 2 Övriga externa kostnaders fördelning	2016	2015
Elförbrukning	37,386	36,107
Fjärrvärme	418,662	374,539
Vatten och avlopp	48,976	46,097
Renhålln och städning	69,171	69,182
Rep och underhåll fastighet	90,212	72,026
Kabel-TV & bredband	77,416	69,680
Företagsförsäkringar	48,085	38,933
Medlemsavgift SBC	5,020	5,020
Övriga förvaltningskostnader	222,459	252,460
	1,017,369	964,044

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	31/12/2016	31/12/2015
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10,218,000	10,218,000
varav mark	2,020,000	2,020,000
Utgående anskaffningsvärde	10,218,000	10,218,000
Ingående avskrivningar	-1,179,476	-1,138,486
Årets avskrivningar	-40,990	-40,990
Utgående avskrivningar	-1,220,466	-1,179,476
Utgående planenligt restvärde	8,997,534	9,038,524
Taxeringsvärde		
Byggnader	27,000,000	34,000,000
Mark	54,000,000	35,000,000
Summa taxeringsvärde	81,000,000	69,000,000
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	5,674,413	5,008,963
Inköp	1,305,563	665,450
Utrangeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	6,979,976	5,674,413
Ingående avskrivningar	-2,489,812	-2,310,892
Årets avskrivningar	-248,690	-178,920
Återläggning avskrivning	0	0
Utgående avskrivningar	-2,738,502	-2,489,812
Utgående planenligt restvärde	4,241,474	3,184,601
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	564,565	564,565
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	564,565	564,565
Ingående avskrivningar	-546,054	-516,120
Årets avskrivningar	-18,511	-29,934
Utgående avskrivningar	-564,565	-546,054
Utgående planenligt restvärde	0	18,511
Summa anläggningstillgångar	13,239,008	12,241,636

Not 5 Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6,767,678	380,010	199,095
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	100,000	-100,000
Ianspråkstagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat	-	-	63,816
Belopp vid årets utgång	6,767,678	480,010	162,911

Not 6 Långfristiga skulder	31/12/2016	31/12/2015	Räntesats 31/12/2016
Swedbank (3 månader rörligt)	965,000	975,000	0.9
Swedbank (5 år bundet, 2018-01-25)	2,296,784	2,320,832	3.1
Swedbank (3 månader rörligt)	2,086,384	2,102,728	0.9
Swedbank (3 månader rörligt)	1,000,000	-	1.2
Totalt	6,348,168	5,398,560	

Not 7 Ställda säkerheter	31/12/2016	31/12/2015
Fastighetsinteckningar	6,363,000	5,798,000

Stockholm 15/12 -2017

Claire
Forchheimer

Anders
Nilsson

Sara
Thulin

Stina
Eriksson

Ulla
Wilking

Vår revisionsberättelse har avgivits 3/4 -2017

Mikael Hasselborg

Susanne Lindqvist