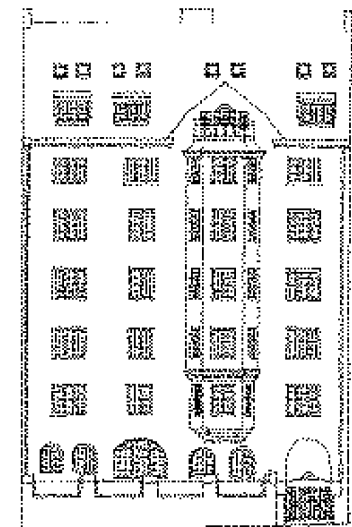


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2021-01-01 – 2021-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2021.

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 2022-06-02. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2022-06-02

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017.

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.

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 113 miljoner kronor varav markvärdet utgör 80 miljoner kronor.

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 1 000 000 kronor för perioden 2021–2023. De åtgärder som planeras är fortsatt upprustning av föreningens gårdar med den bakre gården närmast i tur. Ådringsmålning av entré- och ytterdörrar, byte av maskiner i tvättstugan, mm.

Föreningsfrågor

Under året har 10 (2) överlåtelser skett och 5 (5) 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 2021 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Smitterberg	Ordförande
Erik Lock Andersson	Vice ordförande
Mikael Hasselborg	Kassör
Gunilla Hasselmo	Sekreterare
Anton Winderud	Ledamot
Edward Lewerth	Suppleant
Rickard Hessner	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 11 protokollförda styrelsemöten.
- Arvodet 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.

Revisorer

Susanne Lindqvist

Mary Johansson

Seth Strandin

Ordinarie

Tj.g. suppleant

Avgick i november

Valberedning

Lillemor Starlander

Gunilla Wannerberg

Elisabeth Stenberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2021 genomfördes etapp 2 av gårdsprojektet med renovering av bakgården. Plantering av marktäckande växter sker dock först 2022. En annan större åtgärd har varit förbättringen av taksäkerheten på föreningens båda hus. Dessutom har installerats värmeslingor i två stuprör på gathuset. Till sist bör nämnas färdigställandet av cykelrummet som utrustats med vägghängande cykelställ.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 2 % från och med det andra kvartalet 2022. Styrelsens målsättning är att under kommande år 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 legat på ca 1 % per år. Den ökande inflationen och det osäkra utrikespolitiska läget motiverar dock att årets höjning blir något högre.

Den stora åtgärden under 2022 blir upprustningen av den nedre mellangården, vilket innebär skapandet av ett tätskikt så att dagvattnet inte rinner längs gathusets källarväggar. Under året väntar också OVK-besiktning och stamspolning.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bland annat av en fortsatt låg belåningsgrad (2,162 kr/m²), samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererar positiva kassaflöden under 2018–2021.

Den låga skuldsättningen ger också låg räntekänslighet vilket är mycket 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 6 317 746 kr (6 052 088 kr). Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 67 588 kr under 2022. Genomsnittlig ränta är för dessa lån under 2021 var 1,2 procent.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning kr	1 719 053	1 660 745	1 657 987	1 621 874	1 546 136
Årets resultat kr	54 447	215 428	237 952	108 372	- 120 688
Kassalikviditet	1,91	1,96	1,99	1,75	1,20
Kassaflöde kr	278 591	14 715	90 292	170 722	- 184 040
Fond för yttre underhåll kr	480 010	480 010	480 010	480 010	480 010
Årsavg/m ² kr	556 kr	528 kr	523 kr	511 kr	486 kr
Lån/m ² kr	2 162	2 003	2 027	2 052 kr	2 076 kr
Skuldränta % genomsnitt	1,2%	1,6%	1,6%	1,4%	1,8%
Fjärrvärmekostnad/m ² kr	146 kr	126 kr	138 kr	140 kr	138 kr

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	603 975
Årets resultat	54 447
Ansamlade medel	658 422

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	658 422
Balanserat resultat 2021-12-31	658 422

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
Nettoomsättning	1	1 719 053	1 660 745
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 094 354	- 902 415
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	- 436 289	- 383 658
Summa rörelsekostnader		- 1 505 063	- 1 286 073
Rörelseresultat		188 411	374 672
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Räntekostnader		- 76 915	- 105 397
Summa finansiella poster		- 76 915	- 105 397
Resultat efter finansiella poster		111 496	269 275
Årets skatt		- 57 048	- 53 846
Årets resultat		54 447	215 429

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2021	2020
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	13 577 146	13 352 861
Summa anläggningstillgångar		13 577 146	13 352 861
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		161 324	188 472
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		55 688	71 842
Skattefordringar		58 682	58 685
Summa kortfristiga fordringar		275 694	318 999
Kassa och bank		1 080 925	802 334
Summa omsättningstillgångar		1 356 619	1 121 333
Summa tillgångar		14 933 765	14 474 194
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	480 010
Summa bundet eget kapital		7 247 688	7 247 688
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		603 975	388 547
Årets resultat		54 447	215 429
Summa fritt eget kapital		658 422	603 975
Summa eget kapital		7 906 110	7 851 664
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		103 111	13 767
Skatteskulder		59 826	57 080
Förutbetalda medlemsavgifter		0	418 973
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		546 970	80 622
Summa kortfristiga skulder		709 907	570 442
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut	6	6 317 746	6 052 088
Summa eget kapital och skulder		14 933 763	14 474 194
Ställda säkerheter	7	6 363 000	6 363 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2021	2020
Rörelseresultat	188 411	374 672
Avskrivningar	436 289	383 658
Återförda avskrivningar	-26 000	0
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-76 915	-105 397
Skatt	-57 048	-53 846
Medel före förändring av rörelsekapital	464 737	599 087
Förändring korta fordringar	43 305	75 678
Förändring korta skulder	139 466	-23 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 771	52 267
Investeringar	-699 574	-562 620
Försäljning blindbalkong	65 000	-562 620
Summa investeringar	-634 574	-562 620
Amortering och nya skulder	265 658	-74 020
Summa förändring långa skulder	265 658	-74 020
Kassaflöde	278 591	14 714
Kassa och bank, ingående saldo	802 334	787 619
Kassa och bank, utgående saldo	1 080 925	802 334
Förändring kassa och bank	278 591	14 714

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning.

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

- 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.

	2021	2020
Not 1 - Nettoomsättningens fördelning		
<u>Nettoomsättning</u>	1 719 053	1 660 745
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>1 619 699</i>	<i>1 594 160</i>
Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning		
Elförbrukning	63 971	46 284
Fjärrvärme	427 242	380 381
Vatten och avlopp	122 561	93 645
Renhållning och städning	31 182	36 242
Rep och underhåll fastighet	175 501	103 325
Kabel-TV & bredband	79 988	79 482
Företagsförsäkringar	85 424	81 421
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 330	5 220
<u>Övriga förvaltningskostnader</u>	<u>103 155</u>	<u>76 415</u>
Summa externa kostnader	1 094 354	902 415

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	2021	2020
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 218 000	10 218 000
<i>varav mark</i>	<i>2 020 000</i>	<i>2 020 000</i>
Utgående anskaffningsvärde	10 218 000	10 218 000
Ingående avskrivningar	-1 384 426	-1 343 436
Årets avskrivningar	-40 990	-40 990
Utgående avskrivningar	-1 425 416	-1 384 426
Utgående planenligt restvärde	8 792 584	8 833 574
Taxeringsvärde		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
Summa taxeringsvärde	113 000 000	113 000 000
Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	8 413 571	7 867 976
Inköp	588 352	545 595
Utrangeringar/Försäljningar	-65 000	-
Utgående anskaffningsvärde	8 936 923	8 413 571
Ingående avskrivningar	-3 920 523	-3 587 569
Årets avskrivningar	-363 341	-332 954
Återläggning avskrivning	26 000	-
Utgående avskrivningar	-4 257 864	-3 920 523
Utgående planenligt restvärde	4 679 059	4 493 048

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	613 136	596 111
<i>Inköp</i>	111 222	17 025
Utgående anskaffningsvärde	724 358	613 136
Ingående avskrivningar	-586 897	-577 183
Årets avskrivningar	-31 958	-9 714
Utgående avskrivningar	-618 855	-586 897
Utgående planenligt restvärde	105 503	26 239
Summa anläggningstillgångar	13 577 146	13 352 861

Not 5 - Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 767 678	480 010	603 975
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat			54 448
Belopp vid årets utgång	6 767 678	480 010	658 422

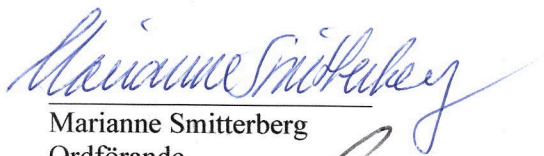
Not 6 - Långfristiga skulder	2020-12-31	2021-12-31	Räntesats*
Swedbank (3 månader rörligt)	925 000	0	
Swedbank (3 månader rörligt)	927 280	0	
Swedbank (5 år bundet till 2023-01-25)	2 200 592	2 176 544	2,02%
Swedbank (3 månader rörligt)	1 999 216	1 977 424	0,78%
Swedbank (3 månader rörligt)	0	2 163 778	0,78%
Totalt	6 052 088	6 317 746	

Amortering 2021 uppgår till 58 311 kronor.

*) Räntevillkoren på föreningens rörliga lån är omförhandlade och löper nu med 0,835% ränta.

Not 7 – Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	6 363 000	6 363 000

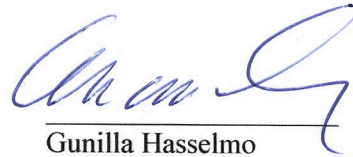
Stockholm 2022-05-03



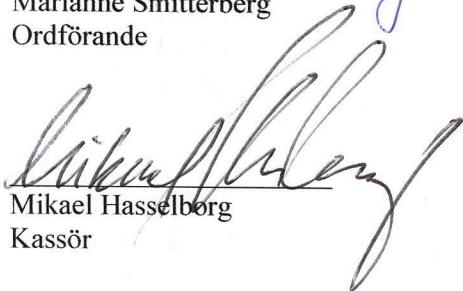
Marianne Smitterberg
Ordförande



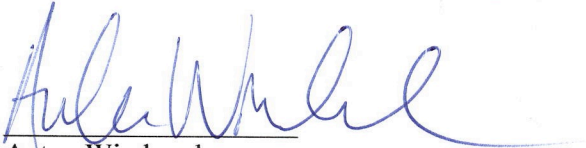
Erik Lock Andersson
Vice ordförande



Gunilla Hasselmo
Sekreterare

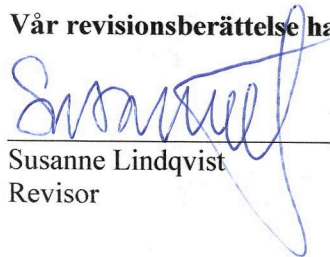


Mikael Hasselborg
Kassör

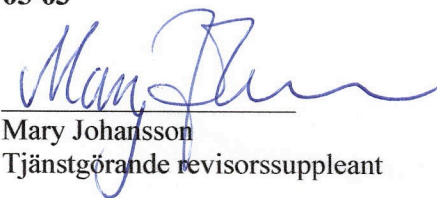


Anton Winderud
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-03



Susanne Lindqvist
Revisor



Mary Johansson
Tjänstgörande revisorssuppleant