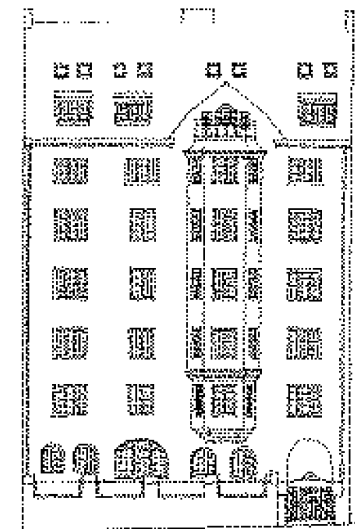


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2022-01-01 – 2022-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2022.

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 2023-06-01. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2023-06-01

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 2023–2025. De åtgärder som planeras är fortsatt upprustning av föreningens gårdar med mellangården närmast i tur. Ådringsmålning av entré- och ytterdörrar, byte av maskiner i tvättstugan, mm.

Föreningsfrågor

Under året har 2 (10) överlåtelse skett och 2 (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
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 10 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.brfskalen11.org.

Revisorer

Susanne Lindqvist

Richard Chudi

Mary Ax

Ordinarie

Ordinarie

Suppleant

Valberedning

Lillemor Starlander

Elisabeth Stenberg

Anna Grettve

Sammankallande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 påbörjades renoveringen av mellangården genom att den nedre delen försågs med ett tätskikt av betong och asfalt för att förhindra avrinning mot gathusets väggar. På försommaren planterades marktäckande växter på bakgården. På grund av läckage i värmecentralen måste flera ventiler bytas ut och samtliga element luftas. Under 2022 genomfördes också OVK-besiktning och stamspolning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 10 % från och med det andra kvartalet 2023. 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 höga inflationen och det osäkra utrikespolitiska läget motiverar dock att årets höjning blir högre.

Under 2023 genomförs ett stambyte i en lägenhet i gårdshuset. Under året förbereds renoveringen av den övre mellangården. Även här gäller det att skapa ett tätskikt för att leda bort dagvattnet. Sotning av eldstäder och rengöring av ytorna under balkongtrallarna ligger i underhållsplanen. Tummlaren i stora tvättstugan kommer att bytas ut, och ersättas av en miljövänligare maskin.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bland annat av en fortsatt låg belåningsgrad (2,139 kr/m²), samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererat positiva kassaflöden under 2018–2021. Det negativa kassaflödet under 2022 beror på investeringar. Den löpande verksamheten genererade åter ett positivt kassaflöde.

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 6 250 158 kr (6 317 746 kr). Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 67 588 kr under 2023. Genomsnittlig ränta för dessa lån under 2022 var 1,8 procent.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning kr	1 714 918	1 719 053	1 660 745	1 657 987	1 621 874
Årets resultat kr	-18 373	54 447	215 428	237 952	108 372
Kassalikviditet	1,26	1,91	1,96	1,99	1,75
Kassaflöde kr	-409 253	278 591	14 715	90 292	170 722
Fond för yttre underhåll kr	480 010	480 010	480 010	480 010	480 010
Årsavg/m2 kr	564 kr	556 kr	528 kr	523 kr	511 kr
Lån/m2 kr	2 139	2 162	2 003	2 027	2 052 kr
Skuldränta % genomsnitt	1,8%	1,2%	1,6%	1,6%	1,4%
Fjärrvärmekostnad/m2 kr	144 kr	146 kr	126 kr	138 kr	140 kr

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	658 422
Årets resultat	-18 373
Ansamlade medel	640 049

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	640 049
Balanserat resultat 2022-12-31	640 049

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	1	1 714 918	1 719 053
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	- 1 107 596	- 1 094 354
Avskrivningar	3	- 461 433	- 436 289
Summa rörelsekostnader		- 1 600 030	- 1 505 063
Rörelseresultat		145 888	188 411
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>		2 171	
Räntekostnader		- 111 391	- 76 915
Summa finansiella poster		- 109 220	- 76 915
Resultat efter finansiella poster		36 668	111 496
Årets skatt		- 55 042	- 57 048
Årets resultat		-18 373	54 447

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2022	2021
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	13 932 738	13 577 146
Summa anläggningstillgångar		13 932 738	13 577 146
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		70 321	161 324
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		71 548	55 688
Skattefordringar		62 459	58 682
Summa kortfristiga fordringar		204 328	275 694
Kassa och bank		671 672	1 080 925
Summa omsättningstillgångar		876 000	1 356 619
Summa tillgångar		14 808 738	14 933 765
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		658 422	603 975
Årets resultat		-18 373	54 447
Summa fritt eget kapital		609 049	658 422
Summa eget kapital		7 887 737	7 906 110
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 098	103 111
Skatteskulder		57 820	59 826
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		553 925	546 970
Summa kortfristiga skulder		670 843	709 907
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut	6	6 250 158	6 317 746
Summa eget kapital och skulder		14 808 738	14 933 763
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2022	2021
Rörelseresultat	145 888	188 411
Avskrivningar	461 433	436 289
Återförda avskrivningar	0	-26 000
Ränteintäkter	2 168	0
Räntekostnader	-111 388	-76 915
Skatt	-55 042	-57 048
Medel före förändring av rörelsekapital	443 059	464 737
Förändring korta fordringar	71 366	43 305
Förändring korta skulder	-39 065	139 466
Kassaflöde från den löpande verksamheten	63 301	182 771
Investeringar	-817 025	-699 574
Försäljning blindbalkong	0	65 000
Summa investeringar	-817 025	-634 574
Amortering och nya skulder	-67 588	265 658
Summa förändring långa skulder	-67 588	265 658
Kassaflöde	-409 253	278 591
Kassa och bank, ingående saldo	1 080 925	802 334
Kassa och bank, utgående saldo	671 672	1 080 925
Förändring kassa och bank	-409 253	278 591

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.

	2022	2021
Not 1 - Nettoomsättningens fördelning		
<u>Nettoomsättning</u>	1 714 917	1 719 053
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>1 648 171</i>	<i>1 619 699</i>
Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning		
Elförbrukning	105 097	63 971
Fjärrvärme	420 633	427 242
Vatten och avlopp	61 011	122 561
Renhållning	30 504	31 182
Rep och underhåll fastighet	128 525	175 501
Kabel-TV & bredband	80 565	79 988
Företagsförsäkringar	89 819	85 424
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 380	5 330
<u>Övriga förvaltningskostnader</u>	<u>186 073</u>	<u>103 155</u>
Summa externa kostnader	1 107 596	1 094 354

Not 3, 4 - Materiella anläggningstillgångar	2022	2021
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	-1 425 416	-1 384 426
Årets avskrivningar	-40 990	-40 990
Utgående avskrivningar	-1 466 406	-1 425 416
Utgående planenligt restvärde	8 751 594	8 792 584
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	8 936 923	8 413 571
Inköp	817 025	588 352
Utrangeringar/Försäljningar	0	-65 000
Utgående anskaffningsvärde	9 753 948	8 936 923
Ingående avskrivningar	-4 257 864	-3 920 523
Årets avskrivningar	-394 965	-363 341
Återläggning avskrivning	0	26 000
Utgående avskrivningar	-4 652 829	-4 257 864
Utgående planenligt restvärde	5 101 119	4 679 059

Inventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	724 358	613 136
<i>Inköp</i>	0	111 222
Utgående anskaffningsvärde	724 358	724 358
Ingående avskrivningar	-618 855	-586 897
Årets avskrivningar	-25 478	-31 958
Utgående avskrivningar	-644 333	-618 855
Utgående planenligt restvärde	80 025	105 503
Summa anläggningstillgångar	13 932 738	13 577 146

Not 5 - Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 769 678	480 010	658 422
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat			-49 373
Belopp vid årets utgång	6 767 678	480 010	609 049
Not 6 - Långfristiga skulder	2021-12-31	2022-12-31	Räntesats
Swedbank 285241364-6	1 977 424	1 955 632	2,69%
Swedbank 285241365-3	2 176 544	2 152 496	2,02%
Swedbank 295357125-0	2 163 778	2 142 030	2,69%
Totalt	6 317 746	6 250 158	

Amortering 2022 uppgår till 67 588 kronor.

Not 7 – Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 363 000	6 363 000

Stockholm 2023-04-25

Marianne Smitterberg
Ordförande

Anton Winderud
Vice ordförande

Gunilla Hasselmo
Sekreterare

Seth Strandin
Kassör

Rickard Hessner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-04-25

Susanne Lindqvist
Revisor

Richard Chudi
Revisor