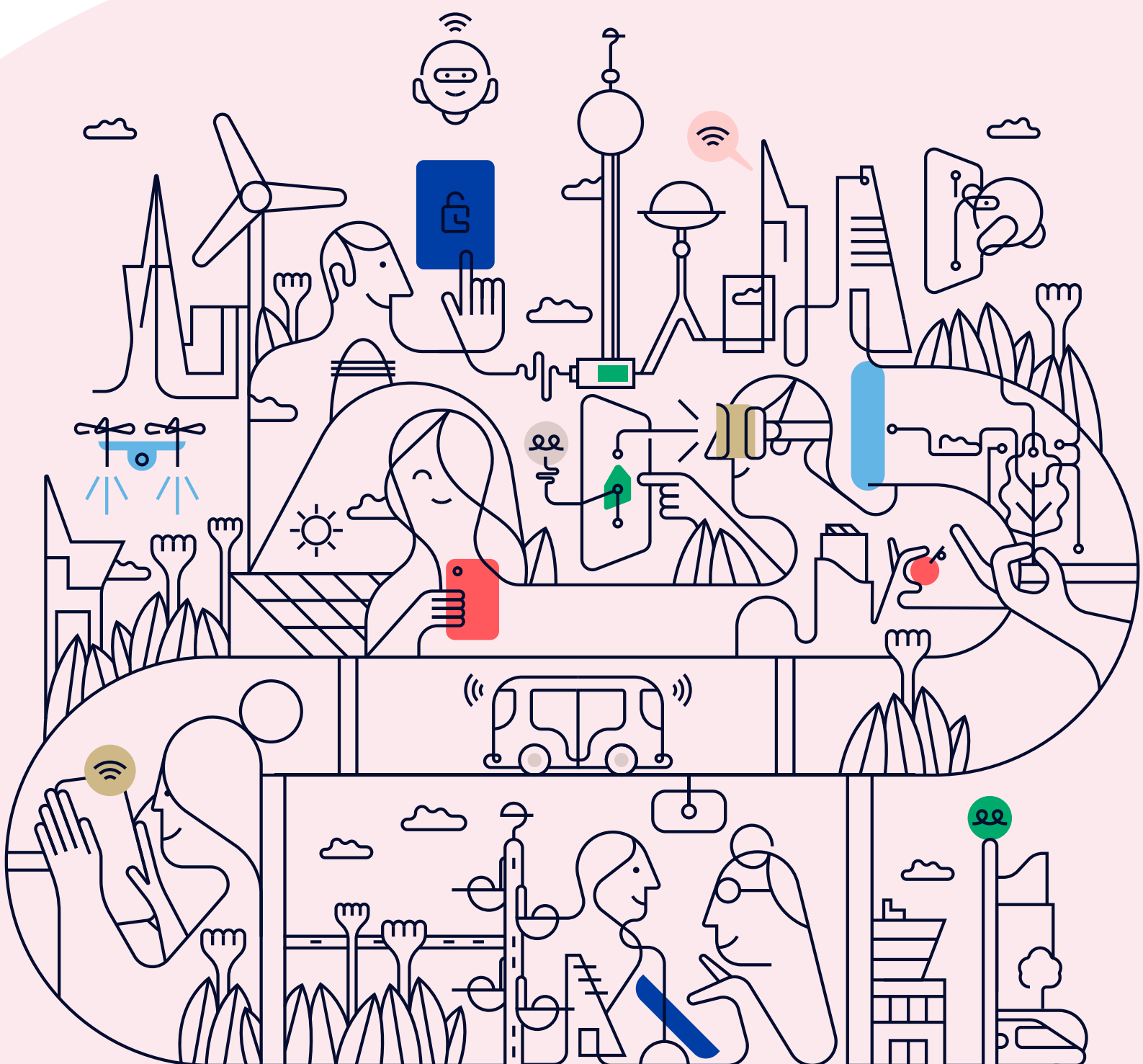




Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 27 i Stockholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 27	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1985 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1986

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 41 bostadsrätter om totalt 3 630 kvm och 1 lokal om 95 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4029 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mats Wileen Hultman	Ordförande
Bengt Roger Engefelt	Styrelseledamot
Bengt Nicklas Rundqvist	Styrelseledamot
Christopher E A Hesselbrandt	Styrelseledamot
Marianne Kjelsson	Styrelseledamot
Marie Ahlgren	Styrelseledamot
Jacob Behaya, avgått i mars 2024	Styrelseledamot
Ann-Sofie Roth	Suppleant
Omid Sharifpour	Suppleant
Malin Stanley	Suppleant

Valberedning

Petra Rendik och Tomas Lindbom

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 av ledamöterna i förening

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor Adeco

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● Vi arbetar med att få Stockholms Kommun (ägarna av tomtmarken) att leva upp till avtalet om att hantera underhållet mellan Norrbackatäppan och Norra Stationsgatan, dvs. trappan och gångvägen. För närvarande har vi fått nya armaturer, dagvattenbrunnarna rensade och snön hjälpligt röjd.
- 2022-2023** ● Takmålning - Målning av taken på bägge husen
- 2022** ● Stamspolning - Spolning av stammar i bägge husen
Laddstolpar - 10st laddstolpar för elbil installerade i vårt egna garage
Bredband - Förbättringar i vår installation gällande tillgänglighet och hastighet.
- 2021-2024** ● OVK Besiktning - OVK 2020 blev inte komplett p.g.a. lägenhetsrenoveringar och problem med tillgänglighet till lägenheter. Påbörjat slutet av 2021 och kommer avslutas 2024

Planerade underhåll

- 2025-2026** ● Renovering av tätskikt, gården över garaget (preliminär tidpunkt)
Fasadrenovering (preliminär tidpunkt)

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Hisserviceavtal	KONE Care
Tvättstugan (serviceavtal maskiner)	Entema AB
Sophantering	Envac AB
Grovsopor	Remondis Sweden AB
Städning	XLNT Allservice AB
Internettjänst	Bredband2
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El (elhandel/nät)	Fortum Markets AB/ Ellevio AB

TV (serviceavtal)	Tele2 Sverige AB
Internet (anslutningsnät)	Stokab AB
Garageport (serviceavtal)	OTIS AB
Vatten och avlopp/hushållsavfall	Stockholm Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen inkl. suppleanter består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Hjärtstartare finns installerad i tvättstugan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att fr.o.m. 2023-01-01 höja avgifterna för bostadsrätterna och hyran för parkeringsplatserna med 12%. Avgifts- samt hyreshöjningen tillsammans med amorteringen på lånen med 2 000.000 kronor (december 2022) gör att föreningens ekonomi står stark trots de generellt ökade kostnaderna.

Föreningen har under hela 2023 aktivt arbetat med att omförhandla avtal med de olika bolagen som bl.a. levererar bredband, el, värme, vatten, tömning av sopor, och lokalvård. Vi har genom detta lyckats begränsa höjningar av avgifter och i vissa fall sänka dessa inför 2024.

Förändringar i avtal

Föreningen har dragit ner tömningen av sopsugen från 2 gånger per vecka till 1 gång per vecka. Besparing på avgiften med 50%.

Med hjälp av tjänsten Energioptimering från vår fjärrvärmeleverantör, samt att medlemmar blivit mer medvetna om att hushålla med vattenförbrukningen, har våra två hus har uppgraderats från energiklass E till D.

Övriga uppgifter

Numera tillåts endast access via kodbricka för tvättstuga, garage, cykelrum och återvinningsrum för ökad säkerhet/kontroll av behörighet. Tidigare har man även kunnat använda kod.

Under 2023 har föreningen installerat en säkerhetskedja i gästrummet för ökad säkerhet/trygghet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 168 155	2 859 563	2 762 185	2 738 703
Resultat efter fin. poster	-1 050 633	-1 357 906	-680 100	-772 865
Soliditet (%)	80	80	79	79
Yttre fond	4 699 277	3 808 637	3 032 810	2 228 407
Taxeringsvärde	171 168 000	171 168 000	142 000 000	142 000 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	608	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 101	6 168	6 777	6 777
Skuldsättning per kvm totalyta	5 026	5 446	5 984	5 984
Sparande per kvm totalyta	-19	18	103	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	49	69	42	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	130	102	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	31	29	28
Energikostnad per kvm totalyta	201	230	173	167
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,03	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

I årsredovisningens resultaträkning för 2023 redovisas ett negativt resultat på -1 050 633 kr. Av detta står avskrivningar för -922 908 kr och rörelseresultat inklusive finansiella poster för -127 725 kr. Föreningen tar inte höjd för avskrivningar i den budget som görs, utan budgeterar för en ekonomi i balans för det löpande rörelseresultatet inklusive finansiella poster. Det negativa resultatet -127 725 kr för 2023 kommer vi hantera med en generell höjning av avgifter och hyror på 5% under 2024. Detta ger uppskattningsvis en ökad rörelseintäkt på 160 000 kr. Tillsammans med fullt utslag i de sparåtgärder, gällande driftskostnader, som redovisas under Not 19 i årsredovisningen räknar vi med ett positivt resultat för 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	92 599 769	-	-	92 599 769
Upplåtelseavgifter	8 423 423	-	-	8 423 423
Fond, yttre underhåll	3 808 637	-	890 640	4 699 277
Balanserat resultat	-17 846 869	-1 357 906	-890 640	-20 095 415
Årets resultat	-1 357 906	1 357 906	-1 050 633	-1 050 633
Eget kapital	85 627 054	0	-1 050 633	84 576 421

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 204 775
Årets resultat	-1 050 633
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-890 640
Totalt	-21 146 048

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	51 174
Balanseras i ny räkning	-21 094 874

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 168 155	2 859 563
Övriga rörelseintäkter	3	66 724	10 000
Summa rörelseintäkter		3 234 879	2 869 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 231 396	-2 732 105
Övriga externa kostnader	9	-368 813	-260 272
Personalkostnader	10	-52 700	-58 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-922 908	-922 900
Summa rörelsekostnader		-3 575 817	-3 974 249
RÖRELSERESULTAT		-340 938	-1 104 686
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		110 428	42 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-820 123	-295 347
Summa finansiella poster		-709 695	-253 220
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 050 633	-1 357 906
ÅRETS RESULTAT		-1 050 633	-1 357 906

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	98 806 221	99 335 157
Pågående projekt		0	216 825
Maskiner och inventarier	13	1 909 942	2 217 183
Summa materiella anläggningstillgångar		100 716 163	101 769 165
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		100 716 163	101 769 165
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 143	14 310
Övriga fordringar	14	409 985	539 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	217 162	210 501
Summa kortfristiga fordringar		652 290	764 498
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 227 920	4 113 383
Summa kassa och bank		4 227 920	4 113 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 880 210	4 877 881
SUMMA TILLGÅNGAR		105 596 373	106 647 046

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 023 192	101 023 192
Fond för yttre underhåll		4 699 277	3 808 637
Summa bundet eget kapital		105 722 469	104 831 829
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 095 415	-17 846 869
Årets resultat		-1 050 633	-1 357 906
Summa fritt eget kapital		-21 146 048	-19 204 775
SUMMA EGET KAPITAL		84 576 421	85 627 054
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 000 000	8 254 720
Summa långfristiga skulder		7 000 000	8 254 720
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	13 249 720	11 995 000
Leverantörsskulder		126 100	175 384
Skatteskulder		243 220	217 480
Övriga kortfristiga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	350 912	327 408
Summa kortfristiga skulder		14 019 952	12 765 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 596 373	106 647 046

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-340 938	-1 104 686
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	922 908	922 900
Omklassificering	130 095	0
	712 065	-181 787
Erhållen ränta	110 428	42 127
Erlagd ränta	-820 123	-294 386
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 370	-434 045
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-110 562	-13 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-40	152 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 232	-294 604
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-216 825
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-216 825
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-108 232	-2 511 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 553 983	7 065 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 445 750	4 553 983

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skålen 27 i Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner	10 %
Inventarier och verktyg	7,7 %
Byggnad	0,5 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 018 218	1 801 980
Hysesintäkter bostäder	459 618	438 780
Hysesintäkter lokaler	221 712	211 370
Hysesintäkter garage	448 200	393 000
Deb. fastighetsskatt	11 376	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-9 996	-10 000
Elintäkter laddstolpe	4 400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	6 500	7 100
Dröjsmålsränta	182	0
Pantsättningsavgift	3 675	14 973
Överlåtelseavgift	3 834	0
Andrahandsuthyrning	438	2 415
Öres- och kronutjämning	-2	-55
Summa	3 168 155	2 859 563

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	46 724	0
Övriga intäkter	20 000	10 000
Summa	66 724	10 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	1 494	64 628
Fastighetsskötsel utöver avtal	22 878	6 174
Städning enligt avtal	89 936	106 405
Städning utöver avtal	9 155	0
Energideklarationer	2 350	0
Brandskydd	17 333	8 549
Gårdkostnader	7 745	8 534
Gemensamma utrymmen	26 240	37 085
Serviceavtal	29 410	16 166
Förbrukningsmaterial	2 486	401
Summa	209 027	247 941

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	17 380
Tvättstuga	12 701	4 673
Trapphus/port/entr	0	9 324
Sophantering/återvinning	0	15 576
Dörrar och lås/porttele	3 244	8 325
Övriga gemensamma utrymmen	749	0
VVS	21 798	44 925
Ventilation	72 221	31 881
Elinstallationer	10 026	5 734
Hissar	0	6 853
Garage/parkering	0	4 375
Vattenskada	10 000	0
Skador/klotter/skadegörelse	23 483	18 001
Summa	154 222	167 046

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	402 750
VVS	0	74 395
Ventilation	0	25 384
Tak	51 174	0
Summa	51 174	502 529

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	196 153	257 507
Uppvärmning	451 751	482 118
Vatten	162 145	116 690
Sophämtning/renhållning	182 076	138 333
Grovsopor	0	989
Summa	992 125	995 637

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	74 301	69 647
Markhyra/vägbavgift/avgälder	1 341	4 537
Tomträttsavgäld	544 800	544 800
Kabel-TV	14 629	13 341
Bredband	66 592	66 592
Fastighetsskatt	123 185	120 035
Summa	824 848	818 952

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	2 813
Tele- och datakommunikation	0	349
Inkassokostnader	1 577	1 535
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	6 967
Revisionsarvoden extern revisor	22 150	18 775
Styrelseomkostnader	6 000	1 240
Fritids och trivselkostnader	1 588	1 054
Föreningskostnader	9 606	11 052
Förvaltningsarvode enl avtal	149 724	154 024
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	5 516	0
Korttidsinventarier	12 683	0
Administration	9 879	25 655
Konsultkostnader	136 513	30 957
Tidningar och facklitteratur	689	689
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Summa	368 813	260 272

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	40 950	45 920
Arbetsgivaravgifter	11 750	13 053
Summa	52 700	58 973

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	819 645	295 347
Kostnadsränta skatter och avgifter	478	0
Summa	820 123	295 347

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	105 786 343	105 786 343
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	105 786 343	105 786 343
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 451 186	-5 922 254
Årets avskrivning	-528 936	-528 932
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 980 122	-6 451 186
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 806 221	99 335 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 834 000	59 834 000
Taxeringsvärde mark	111 334 000	111 334 000
Summa	171 168 000	171 168 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	5 004 894	4 942 638
Inköp	86 731	62 256
Utgående anskaffningsvärde	5 091 625	5 004 894
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 787 711	-2 331 486
Avskrivningar	-393 972	-456 224
Utgående avskrivning	-3 181 683	-2 787 711
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 909 942	2 217 183

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	170 473	99 087
Momsavräkning	21 682	0
Klientmedel	0	438 093
Transaktionskonto	216 695	0
Borgo räntekonto	1 135	2 507
Summa	409 985	539 687

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 680	210 501
Förutbet försäkr premier	79 282	0
Förutbet tomträtt	136 200	0
Summa	217 162	210 501

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2026-07-14	4,58 %	7 000 000	7 000 000
SBAB	2024-11-12	3,80 %	5 994 720	5 994 720
SBAB	2024-12-30	4,72 %	4 955 000	4 955 000
SBAB	2024-11-12	3,93 %	2 300 000	2 300 000
Summa			20 249 720	20 249 720
Varav kortfristig del			13 249 720	11 995 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 249 720 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 000	17 850
Uppl kostn räntor	-45	4 327
Uppl kostnad arvoden	52 500	48 300
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 496	15 176
Förutbet hyror/avgifter	261 961	241 755
Summa	350 912	327 408

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 800 000	31 800 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Budgetarbetet för 2024 är slutfört och styrelsen har utifrån resultatet beslutat att höja avgifterna för lägenheterna med 5% och garageplatserna från 1680kr till 1765kr/månad (+200kr för de med aktiv elladdningsplats). Bakgrunden är ökade kostnader för vissa taxebundna avgifter och våra räntekostnader för fastighetslånen. Tack vare det aktiva arbete som styrelsen genomfört under 2023 med att omförhandla avtalen med de olika bolagen som bl.a. levererar el, värme, vatten och renhållning har vi lyckats begränsa höjningar av avgifter och i vissa fall sänka dessa för 2024. I annat fall hade vi stått inför en betydligt större avgiftshöjning för 2024. Avgiftshöjningen kommer att gälla från 2024-01-01 och blir pålagd retroaktivt i kommande betalningsaviser från SBC.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Bengt Nicklas Rundqvist
Styrelseledamot

Bengt Roger Engefelt
Styrelseledamot

Christopher E A Hesselbrandt
Styrelseledamot

Marianne Kjelsson
Styrelseledamot

Marie Ahlgren
Styrelseledamot

Mats Wileen Hultman
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Adeco
Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 27
Org.nr. 769606-2830

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålen 27 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skålen 27 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR