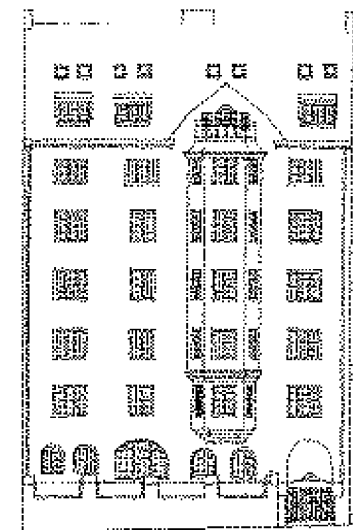


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2024.

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 2025-05-13. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2025-05-13

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2023.

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. Föreningen innehar marken med äganderätt.

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 135 miljoner kronor varav markvärdet utgör 95 miljoner kronor.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en aktuell underhållsplan

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan.

Underhållsbehovet, utöver löpande drift och underhåll, beräknas till cirka 2 700 000 kronor för perioden 2024–2026. De åtgärder som planeras är renovering av hissarna (sker våren 2025), målning av samtliga fönster samt fortsatt upprustning av mellangården.

Föreningsfrågor

Under året har 1 (2) överlåtelse skett och 2 (2) 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 2024 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Smitterberg	Ordförande
Anton Winderud	Vice ordförande
Seth Strandin	Kassör
Gunilla Hasselmo	Sekreterare
Robin Bredal	Ledamot
Mikaela Zelmerlöw	Suppleant
Agnes Bergkvist	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	Ordinarie
Claire Forchheimer	Ordinarie
Mary Ax	Suppleant

Valberedning

Lillemor Starlander	Sammanställande
Elisabeth Stenberg	
Anna Grettve	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av 2024 byttes det centrala avloppsröret i gathusets källare. I samband med detta installerades en avancerad råttfälla som hyrs från Anticimex. Den andra stora åtgärden under året var installationen av nya ventiler i samtliga radiatorer. Dessutom har i energisparsyfte alla lysrör i gemensamma utrymmen ersatts med LED-belysning. Bland övriga åtgärder kan nämnas reparation av putsskador och sprucket stuprör samt införandet av Boappa för att underlätta kommunikationen mellan medlemmar och styrelse. Ränkebana har under årets senare halva varit nedåtgående, men Riksbankens sänkningar av styrräntan har ännu inte fått det genomslag i föreningens räntekostnader som man skulle önska.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat att höja avgifterna med 19% från och med kvartal 2. Styrelsens målsättning har under åtskilliga år varit att höja avgifterna i takt med kostnadsutvecklingen för att på detta sätt fördela kostnaderna jämt mellan medlemmarna över tid samt säkra kommande mindre investeringar utan upptagande av nya lån. Under åren 2013-2022 låg kostnadsökningarna på c:a 1% per år. På grund av den höga inflationen höjdes avgifterna med 10% 2023 och 2024 i två etapper med 10% respektive 8%. Inflationen har börjat normaliseras men kostnaderna för el, fjärrvärme har fortsatt öka. För perioden 2020-2024 har föreningen ett "inflationunderskott" på 45% vilket inte är hållbart i längden. I februari 2025 vidtog etapp två av arbetet med radiatorerna med montering av termostater. I april inleds renoveringen av våra hissar, vilket beräknas ta högst fyra veckor. Åtgärden finansieras genom upptagande av nytt lån och i samband med detta genomförs en upphandling av banktjänster med målet att sänka våra räntekostnader.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Detta visas bland annat av en fortsatt låg belåningsgrad 2 095 kr/m² (2,118 kr/m²), samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererat positiva kassaflöden under 2018–2024..

Den låga skuldsättningen ger lägre räntekänslighet vilket är 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 6 120 994 kr (6 188 582 kr).

Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 67 588 kr under 2025. Genomsnittlig ränta för dessa lån under 2024 var 4,66 procent.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

P	Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
1	Nettoomsättning kr	2 095 900	1 833 849	1 714 918	1 719 053	1 660 745
2	Total yta	3 026	3 026	3 026	3 026	3 026
3	Yta upplåten med bostadsrätt	2 922	2 922	2 922	2 922	2 922
4	Årsavgifter yta upplåten med bostadsrätt kr	2 030 571	1 780 410	1 648 171	1 619 699	1 594 160
5	Årsavgifternas andel av intäkter (=P4/P1)	96,9%	97,1%	96,1%	94,2%	96,0%
6	Årsavg/kvm uppl m bostadsrätt kr (=P4/P3)	695 kr	609 kr	564 kr	554 kr	546 kr
7	Årets resultat kr	-108 184	-37 600	-18 373	54 447	215 428
8	Skulder till kreditinstitut kr	6 120 994	6 188 582	6 250 158	6 317 746	6 052 088
9	Belåningsgrad	4534,1%	4584,1%	4629,7%	5590,9%	5355,8%
10	Skuldsätn/kvm uppl m borätt kr (=P8/P3)	2 095	2 118	2 139	2 162	2 071
11	Skuldränta % genomsnitt	3,73%	4,36%	1,80%	1,20%	1,60%
12	Räntekänslighet % (=P8/P4)/100)	3,0%	3,5%	3,8%	3,9%	3,8%
13	Sparande/kvm Total yta kr	192	168	Nytt från	och med	2023
14	Energikostnader kr	735 512	649 209	586 741	613 594	520 310
15	Energi/kvm kr (P14/P3)	252	222	201	210	178
16	Taxeringsvärde tkr	135 000	135 000	135 000	113 000	113 000

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

Balanserat resultat	602 449
Årets resultat	-108 184
Ansamlade medel	494 265

Styrelsen föreslår att ansamlade medel disponeras enligt följande

I ny räkning överföres	494 265
Balanserat resultat 2024-12-31	494 265

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av efterföljande resultat- och balansräkning,

finansieringsanalys samt noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2024	2023
Nettoomsättning	1	2 095 900 kr	1 828 489 kr
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-1 203 695 kr	-1 071 542 kr
Avskrivningar	3	-668 278 kr	-478 951 kr
Summa rörelsekostnader		-1 854 320 kr	-1 550 495 kr
Rörelseresultat		223 927	277 994
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		16 678 kr	16 624 kr
Räntekostnader		-286 850 kr	-271 205 kr
Summa finansiella poster		-270 171 kr	-254 581 kr
Resultat efter finansiella poster		-46 244 kr	23 413 kr
Årets skatt		-61 940 kr	-61 013 kr
Årets resultat		-108 184 kr	-37 600 kr

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2024	2023
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	13 535 874 kr	13 673 004 kr
Summa anläggningstillgångar		13 535 874 kr	13 673 004 kr
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 051 kr	215 122 kr
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		77 204 kr	61 114 kr
Skattefordringar		70 461 kr	75 768 kr
Summa kortfristiga fordringar		168 716 kr	352 004 kr
Kassa och bank		949 289 kr	689 082 kr
Summa omsättningstillgångar		1 118 005 kr	1 041 086 kr
Summa tillgångar		14 653 880 kr	14 714 090 kr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Upplåtelseavgifter		6 521 101 kr	6 521 101 kr
Inbetalda grundavgifter		246 577 kr	246 577 kr
Fond för yttre underhåll		480 010 kr	480 010 kr
Summa bundet eget kapital		7 247 688 kr	7 247 688 kr
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		602 449 kr	640 049 kr
Årets resultat		-108 184 kr	-37 600 kr
Summa fritt eget kapital		494 265 kr	602 449 kr
Summa eget kapital		7 741 953 kr	7 850 137 kr
Kortfristiga skulder	6		
Kortfristig del av långfristiga skulder		67 588 kr	67 588 kr
Leverantörsskulder		99 404 kr	0 kr
Skatteskulder		63 104 kr	58 212 kr
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		628 424 kr	617 159 kr
Summa kortfristiga skulder		858 520 kr	742 959 kr
Långfristiga skulder			
Skulder hos kreditinstitut		6 053 406 kr	6 120 994 kr
Summa eget kapital och skulder		14 653 880 kr	14 714 090 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga
			6 (11)

KASSAFLÖDESANALYS		2024	2023
Rörelseresultat		223 927	277 994
Avskrivningar		668 278	478 951
Ränteintäkter		16 679	16 624
Räntekostnader		-286 850	-271 205
Skatt		-61 940	-61 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten		560 094	441 351
Förändring korta fordringar		183 288	-147 676
Förändring korta skulder		115 561	4 528
Summa förändring korta skulder och fordringar		298 849	-143 148
Investeringar		-531 148	-219 217
Försäljning blindbalkong		0	0
Summa investeringar		-531 148	-219 217
Amortering och nya skulder		-67 588	-61 576
Summa förändring långa skulder		-67 588	-61 576
Kassaflöde		260 207	17 410
Kassa och bank, ingående saldo		689 082	671 672
Kassa och bank, utgående saldo		949 289	689 082
Förändringa kassa och bank		260 207	17 410
Kassalikviditet		130%	140%
Kassalikviditet är Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder			

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas enligt årsredovisningslagen och *BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning*, *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)* samt *BFNAR 2023:1 Kompletterande regler till Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10)*

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%
Inventarier	5 år (20%)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Nyckeltalsdefinitioner

Total yta är 3 026 kvm

Yta upplåten med bostadsrätt är 2 922 kvm

Nettoomsättning utgörs av samtliga intäkter

Årsavgift är medlemsavgift i Bostadsrättsföreningen

Årsavgifternas andel av intäkterna beräknas Årsavgifter/Nettoomsättningen.

Årsavgift/kvm är Årsavgifter delat med 2 922 kvm

Skuldsättning/kvm är total skuld till kreditinstitut delat med 2 922 kvm

Räntekänslighet beräknas genom att totala skulder till kreditinstitut delas med Årsavgifter delat med 100.

Sparande/kvm är Resultat justerat för poster av engångskaraktär plus avskrivningar delat med 2 922 kvm.

Energikostnader utgörs av El, Värme och VA

Kassalikviditet är Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder

Belåningsgrad är Skulder till Kreditinstitut/Taxeringsvärdet

Not 1 - Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättning	2 095 900	1 828 489
<i>Medlemsavgifter</i>	<i>2 030 571</i>	<i>1 780 410</i>

Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning

5310 El	64 629	57 604
5030 Fjärrvärme	532 414	480 797
5140 VA	138 469	110 808
5160 Sophämtning	34 651	31 780
Rep & Underhåll	224 720	180 924
6200 TV & Bredband	76 797	85 749
5192 Försäkring	112 293	101 626
6560 SBC	5 460	5 460
Övr förv kostnader	14 262	17 079

Summa externa kostnader	1 203 695	1 071 828
--------------------------------	------------------	------------------

Not 3,4 - Materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
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	-1 507 396	-1 466 406
Årets avskrivningar	-40 990	-40 990
Utgående avskrivningar	-1 548 386	-1 507 396

Utgående planenligt restvärde	8 669 614	8 710 604
--------------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	40 000 000	40 000 000
Mark	95 000 000	95 000 000
Summa taxeringsvärde	135 000 000	135 000 000

Ombyggnad	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	9 868 296	9 753 948
Inköp	434 518	114 348
Utgående anskaffningsvärde	10 302 814	9 868 296
Ingående avskrivningar	-5 060 529	-4 652 829
	-537 606	-407 700
Utgående avskrivningar	-5 598 135	-5 060 529
Utgående planenligt restvärde	4 704 679	4 807 767
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	381 481	381 481
Inköp	96 630	0
Utgående anskaffningsvärde	478 111	381 481
Ingående avskrivningar	-226 848	-644 333
Årets avskrivningar	-89 682	-30 261
Utrangeringar		447 746
Utgående avskrivningar	-316 530	-226 848
Utgående planenligt restvärde	161 581	154 633
Summa anläggningstillgångar	13 535 874	13 673 004

Not 5 - Förändring av eget kapital	Upplåtelse & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 767 678	480 010	602 449
Avsättning till fond för yttre underhåll			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			
Årets resultat			-108 184
Belopp vid årets utgång	6 767 678	480 010	494 265
Not 6 - Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31	Räntesats
Swedbank 285241364-6	1 912 048	1 933 840	3,766%
Swedbank 285241365-3	2 110 412	2 134 446	3,766%
Swedbank 295357125-0	2 098 534	2 120 282	3,766%
Summa långfristiga skulder	6 120 994	6 188 568	
<i>Varav kortfristig del</i>	<i>67 588</i>	<i>61 576</i>	
Not 7 - Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31	
Fastighetsinteckningar	6 363 000	6 363 000	

Stockholm 2025-04-15

Marianne Smitterberg
Ordförande

Anton Winderud
Vice ordförande

Gunilla Hasselmo
Sekreterare

Seth Strandin
Kassör

Robin Bredal
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-15

Susanne Lindqvist
Revisor

Claire Forchheimer
Revisor