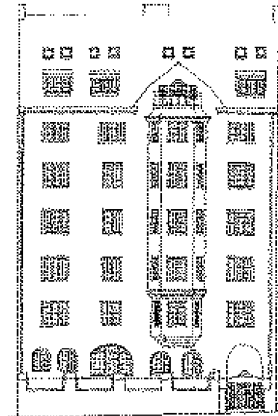


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2025.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **Bostadsrättsföreningen Skålen nr 11** intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med den årsredovisning som fastställdes på ordinarie föreningsstämma.

Föreningsstämman beslutade att:

- fastställa resultat- och balansräkning för räkenskapsåret **2025**,
- godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel

Stockholm 2026-05-19

Marianne Smitterberg, Ordförande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Skålen nr 11 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Fastigheten **Skålen nr 11**, Stockholm, förvärvades 1920-04-17 och består av två flerbostadshus med totalt **38 bostadsrätter**.

- Boyta: **2 922 kvm**
- Vindsförråd: **ca 100 kvm**
- Taxeringsvärde: **132 Mkr** (mark 87 Mkr)
- Försäkring: Fullvärdesförsäkrad
- Ingår i avgiften: Bredband 100 Mbit och kabel-TV

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan. Underhållsbehovet 2026–2030 uppskattas till **3 Mkr**.

Genomförda åtgärder 2025:

- Renovering av hissar (1 325 000 kr)
- Uppgradering av värmesystem
- Stamspolning
- Åtgärder efter vattenskador i tre lägenheter

Planerade åtgärder:

- Fönstermålning 2026–2027
- Löpande underhåll enligt plan

Föreningsfrågor

Under året har 5 (1) 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 2025 och efter extra föreningsstämma i oktober med påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Smitterberg	Ordförande
Robin Bredal	Vice ordförande (avgått 29 augusti)
Ulla Wilking	Vice ordförande
Seth Strandin	Kassör
Gunilla Hasselmo	Sekreterare
Mikaela Zelmerlöw	Ledamot
Agnes Bergqvist	Suppleant (avgått 4 oktober)
Ulla Wilking	Suppleant (avgått 4 oktober)
Caroline Lind	Suppleant (vald på extra föreningsstämma 4 oktober)
Sara Thulin	Suppleant (vald på extra föreningsstämma 4 oktober)

- 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.
- 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 året

- Bankbyte från Swedbank till Nordea → räntekostnader minskade med **85 000 kr**
- Hissrenovering finansierad med nya lån
- Modernisering av värmesystemet

Väsentliga händelser efter balansdagen

- Avgiftshöjning **5 %** från Q2 2026
- Relining av en stam i gathuset och ett partiellt stambyte i gårdshuset påbörjat
- Målning av samtliga vindskupor kommer att genomföras under våren

Ekonomi

- Föreningen har en stabil ekonomi med låg belåningsgrad (**2 500 kr/kvm**). Kassaflödet är positivt. Föreningens lån är bundna på 1 respektive 2 år för att sprida ränterisken. När lånen förfaller kommer bindningstiderna att anpassas till de vid varje tillfälle rådande omständigheterna. Föreningens underhållsplan uppdateras löpande och besiktningar genomförs årligen för att så snabbt som möjligt åtgärda brister som kan leda till skador med större kostnader som följd.
- Det nuvarande osäkra omvärldsläget försvårar bedömningen av framtida förutsättningar, men inom ramen för det som kan påverkas så är föreningen väl rustad.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

P	Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
1	Nettoomsättning kr	2 646 435	2 095 900	1 833 849	1 714 918	1 719 053
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	2 469 315	2 030 571	1 780 410	1 648 171	1 619 699
5	Årsavgifternas andel av intäkter (=P4/P1)	93,3%	96,9%	97,1%	96,1%	94,2%
6	Årsavg/kvm uppl m bostadsrätt kr (=P4/P3)	845 kr	695 kr	609 kr	564 kr	554 kr
7	Årets resultat kr	306 260	-108 184	-37 600	-18 373	54 447
8	Skulder till kreditinstitut kr	7 392 612	6 120 994	6 188 582	6 250 158	6 317 746
9	Belåningsgrad	5,6%	4,5%	4,6%	5,6%	5,4%
10	Skuldsättn/kvm uppl m borätt kr (=P8/P3)	2 530	2 095	2 118	2 139	2 162
11	Skuldränta % genomsnitt	2,98%	3,73%	4,36%	1,80%	1,20%
12	Räntekänslighet % (=P8/P4)/100)	3,0%	3,0%	3,5%	3,8%	3,9%
13	Sparande/kvm Total yta kr	342	192	168	Nytt	fr 2023
14	Energikostnader kr	727 723	735 512	586 741	613 594	520 310
15	Energi/kvm (P14/P2) kr	240	243	194	203	172

Förslag till disposition av ansamlade medel**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	436 609
Årets resultat	306 260
Ansamlade medel	742 869

Styrelsen föreslår att ansamlade medel disponeras enligt följande

Till fonden för yttre underhåll avsätts kr	400 000
I ny räkning överföres	342 869
Balanserat resultat 2025-12-31	742 869

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	2 646 435 kr	2 095 900 kr
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	3	-1 412 677 kr	-1 203 695 kr
Avskrivningar		-664 671 kr	-668 278 kr
Summa rörelsekostnader		-2 077 348 kr	-1 854 320 kr
Rörelseresultat		569 087 kr	223 927 kr
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		5 582 kr	16 678 kr
Räntekostnader		-200 664 kr	-286 850 kr
Summa finansiella poster		-195 082 kr	-270 171 kr
Resultat efter finansiella poster		374 005 kr	-46 244 kr
Årets skatt		-67 745 kr	-61 940 kr
Årets resultat		306 260 kr	-108 184 kr

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2025	2024
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	14 209 822 kr	13 535 874 kr
Summa anläggningstillgångar		14 209 822 kr	13 535 874 kr
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		103 056 kr	21 051 kr
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		149 774 kr	77 204 kr
Skattefordringar		71 820 kr	70 461 kr
Summa kortfristiga fordringar		324 650 kr	168 716 kr
Kassa och bank		1 813 002 kr	949 289 kr
Summa omsättningstillgångar		2 137 652 kr	1 118 005 kr
Summa tillgångar		16 347 474 kr	14 653 880 kr
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5, 6		
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	7		
Balanserat resultat		436 609 kr	602 449 kr
Årets resultat		306 260 kr	-108 184 kr
Summa fritt eget kapital		742 869 kr	494 265 kr
Summa eget kapital		7 990 557 kr	7 741 953 kr
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	8	88 776 kr	67 588 kr
Leverantörsskulder		4 425 kr	99 404 kr
Skatteskulder		65 512 kr	63 104 kr
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		894 368 kr	628 424 kr
Summa kortfristiga skulder		1 053 081 kr	858 520 kr
Långfristiga skulder	8		
Skulder hos kreditinstitut		7 303 836 kr	6 053 406 kr
Summa eget kapital och skulder		16 347 474 kr	14 653 880 kr
Ansvarsförbindelser	9	Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Rörelseresultat	569 087 kr	223 927 kr
Avskrivningar	664 671 kr	668 278 kr
Ränteintäkter	5 582 kr	16 679 kr
Räntekostnader	- 200 664 kr	- 286 850 kr
Skatt	- 67 745 kr	- 61 940 kr
Kassaflöde från den löpande verksamheten	970 931 kr	560 094 kr

Förändring korta fordringar	- 155 934 kr	183 288 kr
Förändring korta skulder	173 373 kr	115 561 kr
Summa förändring korta skulder och fordringar	17 439 kr	298 849 kr

Investeringar	- 1 396 275 kr	- 531 148 kr
Försäljning blindbalkong	- kr	- kr
Summa investeringar	- 1 396 275 kr	- 531 148 kr

Nya skulder	7 437 000 kr	
Amortering	- 6 165 382 kr	- 67 588 kr
Summa förändring lån	1 271 618 kr	- 67 588 kr
Kassaflöde	863 713 kr	260 207 kr

Kassa och bank, ingående saldo	949 289 kr	689 082 kr
Kassa och bank, utgående saldo	1 813 002 kr	949 289 kr
Förändring kassa och bank	863 713 kr	260 207 kr

Kassalikviditet	203%	130%
Kassalikviditet är Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder		

NOTER

Not 1 – Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Övergång till K3

Från och med räkenskapsåret 2025 har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Övergången till K3 har enbart inneburit förändringar avseende redovisning av byggnader enligt komponentavskrivning. Byggnaden delas upp i betydande komponenter med väsentligt skilda nyttjandeperioder, vilka skrivs av var för sig. Övergången har hanterats genom att ingående balans per 2025-01-01 har justerats för omfördelning av anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar mellan identifierade komponenter. Jämförelsetalen för 2024 har inte räknats om, utan avser tidigare redovisningsprincip. Effekten av övergången har redovisats direkt mot eget kapital per 2025-01-01, i enlighet med 35 kap. Årsredovisningslagen.

Materiella anläggningstillgångar har tidigare skrivits av på 10 eller 20 år. Övergången till K3 innebär att avskrivningstiderna nu överensstämmer med underhållsplanens åtgärdsintervaller. Detta innebär att avskrivningstiderna nu har ett spann om 10 – 80 år och att kopplingen till underhållsplanen förstärkts. Två förbrukade komponenter har tagits bort. Restvärde och återstående avskrivningstid har beräknats för kvarvarande komponenter och avskrivningskostnader från och med 2025 har omräknats vilket sänker kostnaderna för 2025 från 550 tkr till 461 tkr exklusive utrangeringar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden är komponentindelad. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioder 10–200 år.

Byggnader stomme	200 år
Fasad, balkong, tak	10-80 år
Installationer VA, värme, el, vent, hiss	10-70 år
Inre ytskikt, maskinell utr, mm	10-20 år
Maskiner och inventarier	3-10 år

Fond för yttre underhåll (not 4)

Redovisas som del av eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond

för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar. Uttag beslutas av styrelsen efter bedömning av utförd underhållsåtgärd.

Underhåll och reparationer

Löpande underhåll kostnadsförs när det uppstår. Större åtgärder som förlänger tillgångens livslängd aktiveras som komponentbyte.

Intäktsredovisning

Årsavgifter periodiseras över den tid tjänsten avser.

Likvida medel

Består av kassa och bank.

Eget kapital

Föreningens eget kapital utgörs av

- Upplåtelseavgifter
- Inbetalda grundavgifter
- Fond för yttre underhåll
- Balanserat resultat
- Årets resultat

Långfristiga lån

Långfristiga lån redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Ränta kostnadsförs i den period den avser.

Periodiseringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter redovisas när de är väsentliga. Upplupna kostnader för tjänster som förbrukats men ännu inte fakturerats.

Not 2 - Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Nettoomsättning	2 646 435	2 095 900
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>2 469 315</i>	<i>2 030 571</i>

Not 3 - Övriga externa kostnaders fördelning

	2025	2024
Elförbrukning	80 896	64 629
Fjärrvärme	516 229	532 414
Vatten och avlopp	156 779	138 469
Renhållning och städning	20 859	34 651
Rep och underhåll fastighet	354 963	224 720
Kabel-TV & bredband	75 124	76 797
Företagsförsäkringar	119 325	112 293
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 460	5 460
Övriga förvaltningskostnader	83 042	14 262
Summa externa kostnader	1 412 677	1 203 695

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar

2024	Anskaffn	IB 2024	2024 Inköp	2024 Avskr	Restv 2024
Byggnader	8 198 000	6 690 604	-	40 990	6 649 614
Mark	2 020 000	2 020 000	-	-	2 020 000
Ombyggnad 20 år	9 286 329	4 591 381	434 518	479 409	4 546 490
Ombyggnad 10 år	581 967	216 386	-	58 197	158 189
Maskiner	381 481	154 633	96 630	89 682	161 581
Summa	20 467 777	13 673 004	531 148	668 278	13 535 874

2025	Anskaffn	Just IB	IB 2025	2025 Inköp	2025 Utrång	2025 Avskr	UB 2025
Byggnader	8 198 000	-	6 649 614	-	-	40 990	6 608 624
Mark	2 020 000	-	2 020 000	-	-	-	2 020 000
Fasader, balkonger, yttertak 10-80 år	2 514 926	-	1 706 197	-	-	74 180	1 632 017
Inst VA, värme, el, vent hissar mm 10-70 år	4 316 692	57 655	1 608 397	1 325 000	-	119 422	2 813 975
Inre ytskikt, maskinell utrustning 10-20 år	3 471 196	-	1 332 430	71 275	125 000	267 269	1 011 436
Maskiner, inventarier	478 111	-	161 581	-	-	37 810	123 771
Summa	20 998 925	57 655	13 478 219	1 396 275	125 000	664 671	14 209 823

Not 5 – Förändring av eget kapital 2024

	Upplåtelse & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång 2024-01-01	6 767 678	480 010	602 449
Årets resultat			-108 184
Belopp vid årets utgång 2024-12-31	6 767 678	480 010	494 265

Not 6 - Förändring av eget kapital 2025

Belopp vid årets ingång 2025-01-01	6 767 678	480 010	494 265
Justering p.g.a. komponentavskrivning	-		-57 656
Justerat IB 2025-01-01	-		436 609
Årets resultat			306 260
Belopp vid årets utgång 2025-12-31	6 767 678	480 010	742 869

Justeringen av eget kapital är en effekt av införande av komponentavskrivning. Justeringen är av redovisningsteknisk karaktär och har inte påverkat föreningens kassaflöde eller likvida medel.

Not 7 - Justeringar av ingående balans

Post	Effekt (kr)	Kommentar
Materiella anläggningstillgångar	-57 656	Omvärdering av nyttjandeperioder/komponentindelning
Eget kapital	57 656	Nettoeffekt av övergången (minskning)

Nettoeffekt på eget kapital

Den totala effekten av övergången till K3 uppgår till – 57 656 kr, vilket har redovisats som en justering av balanserat kapital i ingående balans. Beloppet utgör restvärdet för två förbrukade komponenter.

Not 8 - Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31	Räntesats	Förfaller
Swedbank Hypotek AB 241364-6	-	1 912 048	3,766%	-
Swedbank Hypotek AB 241365-3	-	2 110 412	3,766%	-
Swedbank Hypotek AB 3571250	-	2 098 534	3,766%	-
Nordea Hypotek AB 39758549464	2 985 000	-	2,750%	2027-04-21
Nordea Hypotek AB 39758549472	3 813 612	-	2,610%	2026-04-28
Nordea Hypotek AB 39758558986	594 000	-	2,570%	2026-06-18
Totalt	7 392 612	6 120 994		

Not 9 - Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	7 437 000	6 363 000

Stockholm 2026-04-14

Marianne Smitterberg
Ordförande

Ulla Wilking
Vice ordförande

Gunilla Hasselmo
Sekreterare

Seth Strandin
Kassör

Mikaela Zelmerlöw
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2025-04-15

Susanne Lindqvist
Revisor

Claire Forchheimer
Revisor