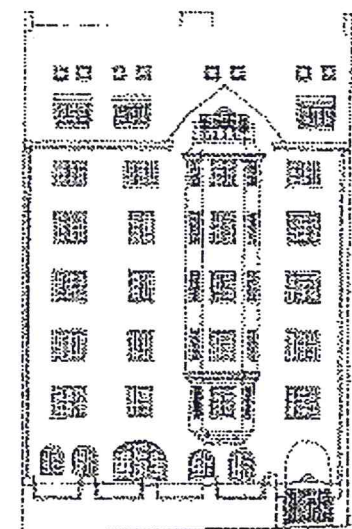


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2019.

| Innehåll | Sida |
|------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 7 |

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 2020-06-11. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2020-06-11

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 fyra stycken blindbalkonger som i framtiden kan komma att köpas loss av medlemmarna.

I medlemmarnas avgift ingår 100 Mbit bredband samt kabel-tv från ComHem.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna. Tilläggförsäkringar 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 500 000 kronor för perioden 2020–2023. Av de åtgärder som planeras ingår fortsatt upprustning av föreningens gårdar med den bakre gården närmast i tur. Ådringsmålning av entré- och ytterdörrar planeras ske under 2020 samt ett stambyte genom två våningsplan samt källare.

Föreningsfrågor

Under året har 4 (3) överlåtelser skett och 6 (5) uthyrningar godkänts. Våra nya medlemmar hälsas varmt välkomna. Styrelsen har restriktiv policy när det gäller andrahandsuthyrning.

Föreningen debiterar från år 2013 en överlåtelseavgift i samband med överlåtelse samt en administrationsavgift avseende uthyrning.

Allmänna utrymmen

Inom föreningen finns en bastu samt snickarrum tillgängliga för föreningens samtliga medlemmar. Föreningen har 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 2019 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Marianne Smitterberg | Ordförande |
| Carl-Adam von Schéele | Vice ordförande |
| Mikael Hasselborg | Kassör |
| Anna Grettve | Sekreterare |
| Joakim Carselind | Ledamot |
| Gunilla Hasselmo | Suppleant |
| Linnea Alm | 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 12 stycken 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

Seth Strandin
Susanne Lindqvist
Mary Johansson

Ordinarie
Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Lillemor Starlander
Gunilla Wannerberg
Elisabeth Stenberg

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året renoverat framgården, det första ledet i en upprustning av samtliga gårdsytor. Tack vare återanvändning av marktegel och insatser av medlemmar ligger kostnaderna vid årsskiftet på ca 50 000 kr under budgeterat 275 000 kr. Kostnader för nya trädgårdsmöbler och en del växter tillkommer dock under 2020. Den stora entrégrindan har renoverats och försetts med kraftiga gångjärn och beslag i smide, vilket tillsammans med en grundlig service av öppningsautomatiken förbättrar drift och skalskydd. En annan större åtgärd har varit installation av nya takfläktar vilka ventilerar mellan yttertak och vindslägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 1 % från och med det andra kvartalet 2020. Totalt blir det därmed en avgiftsökning om 0,75 % i jämförelse med föregående år. Styrelsens målsättning är att under kommande år öka avgifterna i takt med kostnadsutvecklingen för att på detta sätt fördela kostnaderna jämnt mellan olika 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.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bland annat av att belåningsgraden som fortsatt är mycket låg, 2,027 kr/m² samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererar positiva kassaflöden under 2018-19.

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 6 126 108 kr (6 200 128 kr). Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 70,020 kr under 2020. Genomsnittlig ränta är för dessa lån 1,6 procent.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

| | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning kr | 1 657 987 | 1 621 874 | 1 546 136 | 1 543 309 | 1 541 025 |
| Årets resultat kr | 237 952 | 108 372 | - 120 688 | 63 816 | 133 371 |
| Kassalikviditet | 1,99 | 1,75 | 1,20 | 2,00 | 1,90 |
| Kassaflöde kr | 90 292 | 170 722 | - 184 040 | - 81 920 | - 369 392 |
| Fond för yttre underhåll kr | 480 010 | 480 010 | 480 010 | 480 010 | 380 010 |
| Årsavg/m2 kr | 523 kr | 511 kr | 486 kr | 486 kr | 486 kr |
| Lån/m2 kr | 2 027 | 2 052 kr | 2 076 kr | 2 101 kr | 1 787 kr |
| Skuldränta % genomsnitt | 1,6% | 1,4% | 1,8% | 1,8% | 2,7% |
| Fjärrvärmekostnad/m2 kr | 138 kr | 140 kr | 138 kr | 139 kr | 124 kr |

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|------------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 150 595 |
| Årets resultat | +237 952 |
| Ansamlade medel | 388 547 |

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| I ny räkning överföres | 388 547 |
| Balanserat resultat 2019-12-31 | 388 547 |

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2019 | 2018 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Nettoomsättning | 1 | 1 657 987 | 1 621 874 |
| <u>Rörelsens kostnader</u> | | | |
| Övriga externa kostnader | 2-3 | - 923 684 | - 1 050 560 |
| Avskrivningar | 4 | - 346 482 | - 324 121 |
| Summa rörelsekostnader | | - 1 270 166 | - 1 374 681 |
| Rörelseresultat | | 387 821 | 247 193 |
| <u>Finansiella intäkter och kostnader</u> | | | |
| Räntekostnader | | - 99 063 | - 88 015 |
| Summa finansiella poster | | - 99 063 | - 88 015 |
| Resultat efter finansiella poster | | 288 758 | 159 178 |
| Årets skatt | | - 50 806 | - 50 806 |
| Årets resultat | | 237 952 | 108 372 |

BALANSRÄKNING

| TILLGÅNGAR | Not | 2019 | 2018 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | 4 | 13 173 899 | 13 161 808 |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 173 899 | 13 161 808 |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 284 255 | 215 355 |
| Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter | | 51 737 | 47 689 |
| Skattefordringar | | 58 685 | 58 685 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 394 677 | 321 729 |
| Kassa och bank | | 787 619 | 697 327 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 182 296 | 1 019 056 |
| Summa tillgångar | | 14 356 195 | 14 180 864 |
| 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 | | 150 595 | 42 223 |
| Årets resultat | | 237 952 | 108 372 |
| Summa fritt eget kapital | | 388 547 | 150 595 |
| Summa eget kapital | | 7 636 235 | 7 398 283 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 38 326 | 51 600 |
| Skatteskulder | | 55 560 | 55 560 |
| Förutbetalda medlemsavgifter | | 414 336 | 404 716 |
| Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter | | 85 631 | 70 577 |
| Summa kortfristiga skulder | | 593 853 | 582 453 |

| | | | |
|---------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder hos kreditinstitut | 6 | 6 126 108 | 6 200 128 |
| Summa eget kapital och skulder | | 14 356 195 | 14 180 864 |
| Ställda säkerheter | 7 | 6 363 000 | 6 363 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Rörelseresultat | 387 821 | 247 193 |
| Avskrivningar | 346 482 | 324 121 |
| Räntekostnader | - 99 063 | - 88 015 |
| Skatt | - 50 806 | - 50 806 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 584 434 | 432 493 |
| Förändring korta fordringar | - 72 948 | 233 272 |
| Förändring korta skulder | 11 399 | - 314 275 |
| Summa förändring korta skulder och fordringar | 522 885 | 351 490 |
| Investeringar | - 358 573 | - 106 748 |
| Summa investeringar | - 358 573 | - 106 748 |
| Amortering och nya skulder | - 74 020 | - 74 020 |
| Summa förändring långa skulder | - 74 020 | - 74 020 |
| Kassaflöde | 90 292 | 170 722 |
| Kassa och bank, ingående saldo | 697 327 | 526 605 |
| Kassa och bank, utgående saldo | 787 619 | 697 327 |
| Förändring kassa och bank | 90 292 | 170 722 |

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har från och med räkenskapsåret 2017 upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 årsredovisning och koncernredovisning. Med stöd av 3 kap 5§ fjärde stycket har föreningen inte räknat om jämförelsetalen och därmed tidpunkten för övergången för tillämpning av Bokföringsnämndens anvisning.

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.

| Not 1 - Nettoomsättningens fördelning | 2019 | 2018 |
|---|------------------|------------------|
| <u>Nettoomsättning</u> | 1 657 987 | 1 621 874 |
| <i>Varav medlemsavgifter</i> | <i>1 580 141</i> | <i>1 545 368</i> |
| Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning | | |
| Elförbrukning | 43 439 | 48 281 |
| Fjärrvärme | 416 809 | 423 706 |
| Vatten och avlopp | 54 938 | 58 833 |
| Renhållning och städning | 74 850 | 80 125 |
| Rep och underhåll fastighet | 46 298 | 146 521 |
| Kabel-TV & bredband | 78 878 | 78 354 |
| Företagsförsäkringar | 73 580 | 66 464 |
| Medlemsavgift Bostadsrätterna | 5 120 | 5 020 |
| Övriga förvaltningskostnader | 129 772 | 143 256 |
| Summa externa kostnader | 923 684 | 1 050 560 |

Not 3 - Löner, andra ersättningar och sociala kostnader, antal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret och

| Not 4 - Materiella anläggningstillgångar | 2019 | 2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 | - 1 302 446 | - 1 261 456 |
| Årets avskrivningar | - 40 990 | - 40 990 |
| Utgående avskrivningar | - 1 343 436 | - 1 302 446 |
| Utgående planenligt restvärde | 8 874 564 | 8 915 554 |
| Taxeringsvärde | | |
| Byggnader | 33 000 000 | 27 000 000 |
| Mark | 80 000 000 | 54 000 000 |
| Summa taxeringsvärde | 113 000 000 | 81 000 000 |
| Ombyggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 7 509 403 | 7 434 201 |
| Inköp | 358 573 | 75 202 |
| Utgående anskaffningsvärde | 7 867 976 | 7 509 403 |
| Ingående avskrivningar | - 3 288 386 | - 3 011 564 |
| Årets avskrivningar | - 299 183 | - 276 822 |
| Utgående avskrivningar | - 3 587 569 | - 3 288 386 |
| Utgående planenligt restvärde | 4 280 407 | 4 221 017 |
| Inventarier | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 596 111 | 564 565 |
| Inköp | - | 31 546 |
| Utgående anskaffningsvärde | 596 111 | 596 111 |
| Ingående avskrivningar | - 570 874 | - 564 565 |
| Årets avskrivningar | - 6 309 | - 6 309 |
| Utgående avskrivningar | - 577 183 | - 570 874 |
| Utgående planenligt restvärde | 18 928 | 25 237 |
| Summa anläggningstillgångar | 13 173 899 | 13 161 808 |

| Not 5 - Förändring av eget kapital | Upplåtelse- & grundavgifter | Fond för yttre underhåll | Fritt eget kapital |
|--|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 6 767 678 | 480 010 | 150 595 |
| Årets resultat | | | 237 952 |
| Belopp vid årets utgång | 6 767 678 | 480 010 | 388 547 |
| Not 6 Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2019-12-31 | Räntesats 2019-12-31 |
| Swedbank (3 månader rörligt) | 945 000 | 935 000 | 1,39% |
| Swedbank (5 år bundet till 2023-01-25) | 2 248 688 | 2 224 640 | 2,02% |
| Swedbank (3 månader rörligt) | 2 042 800 | 2 021 008 | 1,38% |
| Swedbank (3 månader rörligt) | 963 640 | 945 460 | 1,40% |
| Totalt | 6 200 128 | 6 126 108 | |

Amortering 2019 uppgår till 74 020 kronor.

Not 7 - Ställda säkerheter

| | | |
|------------------------|-----------|-----------|
| Fastighetsinteckningar | 6 363 000 | 6 363 000 |
|------------------------|-----------|-----------|

Stockholm 2020-02-23



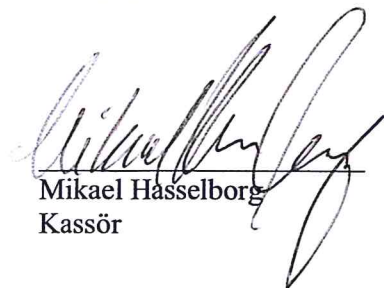
Marianne Smitterberg
Ordförande



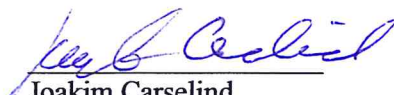
Carl-Adam von Schéele
Vice ordförande



Anna Grettve
Sekreterare

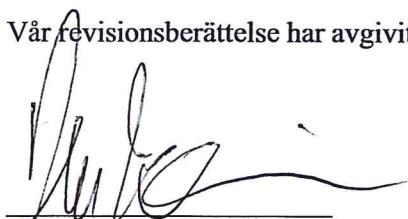


Mikael Hasselborg
Kassör

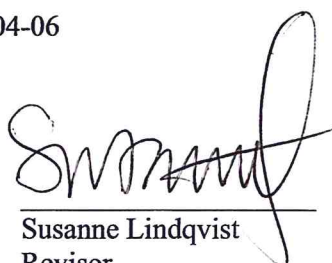


Joakim Carselind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-06



Séth Strandin
Revisor



Susanne Lindqvist
Revisor