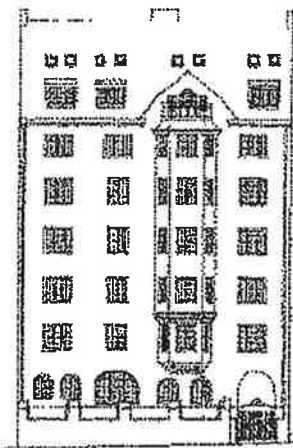


# ÅRSREDOVISNING



## BRF SKÅLEN NR 11

### RÄKENSKAPSÅRET 2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2017.


Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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 2018-05-03. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2018-05-03

  
Claire Forchheimer

## 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 Moderna Försäkringar. Tilläggsförsäkringar innefattar styrelseansvar, förmögenhetsbrott, rättsskyddsförsäkring, gemensamt bostadsrättstillägg samt rättsskydd. Föreningen är medlem i SBC, men sköter teknisk och ekonomisk förvaltning själv.

Fastighetens taxeringsvärde är 81.000.000 kr.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med upprättad underhållsplan. Underhållsbehovet, utöver löpande drift och underhåll, beräknas till runt 0,5 miljoner kronor för perioden 2018-2022. Av de åtgärder som planeras ingår främst ådringsmålning av dörrar samt uppfräschning av trapphusen. Dessutom pågår planering avseende en eventuell renovering av föreningens gårdar.

### Föreningsfrågor

Under året har 6 (3) överlåtelser skett och 3 (2) 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 snickarum 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 2017 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Claire Forchheimer	Ordförande
Andreas Ling	Vice ordförande
Mikael Hasselborg	Kassör
Anna Grettve	Sekreterare
Richard Perbeck	Ledamot
Johan Gustavsson	Suppleant
Marianne Smitterberg	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 7 stycken protokollförda styrelsemöten
- Arvoden samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i gathusets entré eller via föreningens hemsida [www.brfskålen11.org](http://www.brfskålen11.org).

**Revisorer**

Seth Stranding                    Ordinarie  
 Susanne Lindqvist                Ordinarie  
 Elisabeth Stenberg                Suppleant

**Valberedning**

Gunilla Hasselmo                    Sammanställande  
 Gunilla Wannerberg  
 Kristina Keyzer

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under det gångna året drabbats av ett flertal omfattande vattenskador.

Takmålning samt ett flertal besiktningar såsom OVK och garantibesiktning av balkonger har genomförts under året. Föreningen har övergått till LED-belysning i trapphusen och i samband med detta också bytt ut samtliga rörelsedetektorer. Stamspolning av föreningens avloppsstammar har också genomförts. Under året har också trädgårdsprojektet gått vidare med ritningsförslag som inhämtande av synpunkter från medlemmarna.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 5 % för 2018 och ytterligare justering av avgiften kan komma att bli nödvändig från 2019.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god och stabil. Detta visas bland annat av att belåningsgraden som fortsatt är mycket låg, 2,076 kr/m<sup>2</sup> samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererar positiva kassaflöden. 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.

Resultatet för 2017 har påverkats negativt med 89 600 kr från kostnader avseende vattenskador. Resultatet har även belastats med omkring 90,000 avseende diverse markundersökningar och ritningar inför en eventuell gårdsrenovering. Dessa två poster tillsammans med renovering av fönster samt investeringar i föreningens värmecentral är anledningen till att årets kassaflöde är negativt. Styrelsen räknar med att löpande underhålls och renoveringsbehov under den närmaste femårsperioden kommer att kunna klaras av på föreningens kassaflöden med undantag av en eventuell gårdsrenovering. Föreningen hade vid årsskiftet räntebärande skulder hos Swedbank om 6 274 148 kr (6 348 168 kr).

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning kr	1,546,136	1,543,309	1,541,025	1,536,417	1,525,480
Årets resultat kr	-120,688	63,816	133,371	264,218	203,560
Kassalikviditet	1,2	2,0	1,9	2,7	1,5
Kassaflöde kr	-184,040	-81,920	-369,392	384,010	-2,649,793
Fond för yttre underhåll kr	480,010	480,010	380,010	280,010	280,010
Årsavg/m <sup>2</sup> kr	486	486	486	486	486
Lån/m <sup>2</sup> kr	2,076	2,101	1,787	1,806	1,824
Skuldränta % genomsnitt	1,8	1,8	2,7	2,9	3,2
Fjärrvärmekostnad/m <sup>2</sup> kr	138	139	124	124	142

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Förslag till disposition av ansamlade medel**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	162 911
Årets resultat	<u>-120 688</u>
	<b>42 223</b>

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	<u>42 223</u>
	<b>42 223</b>

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	01/01/2017 31/12/2017	01/01/2016 31/12/2016
Nettoomsättning	1	1,546,136	1,543,309
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2	-1,189,058	-1,017,369
Personalkostnader	3	0	0
Avskrivningar	4	-314,052	-308,191
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1,503,110</b>	<b>-1,325,560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43,026</b>	<b>217,749</b>
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Ränteintäkter		3	88
Räntekostnader		-112,797	-105,799
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-112,794</b>	<b>-105,711</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-69,768</b>	<b>112,038</b>
Årets skatt		-50,920	-48,222
<b>Årets resultat</b>		<b>-120,688</b>	<b>63,816</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	31/12/2017	31/12/2016
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	4	<u>13,379,181</u>	<u>13,239,008</u>
		<b>13,379,181</b>	<b>13,239,008</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13,379,181</b>	<b>13,239,008</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		116,908	220,469
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		379,408	34,530
Skattefordringar		<u>58,685</u>	<u>58,682</u>
		<b>553,165</b>	<b>313,548</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>526,605</b>	<b>710,645</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1,081,606</b>	<b>1,024,193</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14,460,787</b>	<b>14,263,201</b>

**BALANSRÄKNING**

	Not	31/12/2017	31/12/2016
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Upplåtelseavgifter		6,521,101	6,521,101
Inbetalda grundavgifter		246,577	246,577
Fond för yttre underhåll		480,010	480,010
		<u>7,247,688</u>	<u>7,247,688</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		162,911	99,096
Årets resultat		-120,688	63,816
		<u>42,223</u>	<u>162,911</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7,289,911</b>	<b>7,410,599</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		312,703	13,180
Skatteskulder		54,724	47,234
Förutbetalda medlemsavgifter		400,973	384,020
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		128,328	62,138
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>896,728</u>	<u>504,434</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder hos kreditinstitut	6	6,274,148	6,348,168
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14,460,787</b>	<b>14,263,201</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Ansvarsförbindelser</b>	7	<b>6,363,000</b>	<b>6,363,000</b>
		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Den löpande verksamheten</u>		
Rörelseresultat före finansiella poster	43,026	217,749
Avskrivningar (ej kassapåverkande)	314,052	308,191
Erhållen ränta	3	88
Erlagd ränta	-112,797	-105,799
Betald inkomstskatt	-50,920	-48,222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>193,364</b>	<b>372,007</b>
<u>Förändring i rörelsekapital</u>		
Förändringar kortfristiga fordringar	-239,617	-59,056
Förändring kortfristiga skulder	392,294	-38,916
<b>Kassaflöde efter förändring i rörelsekapital</b>	<b>344,205</b>	<b>274,035</b>
<u>Investeringsverksamheten</u>		
Investeringar i anläggningstillgångar	-454,225	-1,305,563
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-454,225</b>	<b>-1,305,563</b>
<u>Finansieringsverksamheten</u>		
Förändring av skulder till kreditinstitut	-74,020	949,608
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-74,020</b>	<b>949,608</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-184,040</b>	<b>-81,920</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>710,645</b>	<b>792,565</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>526,605</b>	<b>710,645</b>



## 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.

### Fordringar

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

### 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.

<b>Not 1 Nettoomsättningens fördelning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<u>Nettoomsättning</u>	1,546,136	1,543,309
<i>Varav medlemsavgifter</i>	<i>1,471,790</i>	<i>1,471,790</i>
<b>Not 2 Övriga externa kostnaders fördelning</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Elförbrukning	42,969	37,386
Fjärrvärme	416,876	418,662
Vatten och avlopp	51,489	48,976
Renhålln och städning	74,770	69,171
Rep och underhåll fastighet	22,517	90,212
Kabel-TV & bredband	77,976	77,416
Företagsförsäkringar	41,525	48,085
Medlemsavgift SBC	5,020	5,020

Övriga förvaltningskostnader	443,810	222,459
	<u>1,189,058</u>	<u>1,017,369</u>

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal under verksamhetsåret och styrelsen har i enlighet med stämmans beslut arvoderats med 0 kr (0 kr).

<b>Not 4 Materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	10,218,000	10,218,000
<i>varav mark</i>	2,020,000	2,020,000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10,218,000</b>	<b>10,218,000</b>
Ingående avskrivningar	-1,220,466	-1,179,476
Årets avskrivningar	-40,990	-40,990
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1,261,456</b>	<b>-1,220,466</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>8,956,544</b>	<b>8,997,534</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	27,000,000	27,000,000
Mark	54,000,000	54,000,000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>81,000,000</b>	<b>81,000,000</b>
<b>Ombyggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	6,979,976	5,674,413
Inköp	454,225	1,305,563
Utrangeringar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>7,434,201</b>	<b>6,979,976</b>
Ingående avskrivningar	-2,738,502	-2,489,812
Årets avskrivningar	273,062	-248,690
Återläggning avskrivning	0	0
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3,011,564</b>	<b>-2,738,502</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>4,422,637</b>	<b>4,241,474</b>
<b>Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	564,565	564,565
Inköp	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>564,565</b>	<b>564,565</b>
Ingående avskrivningar	-564,565	-546,054
Årets avskrivningar	-0	-18,511
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-564,565</b>	<b>-564,565</b>

Utgående planenligt restvärde	0	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>13,379,181</b>	<b>13,239,008</b>

Not 5 Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre Underhåll	Fritt eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	6,767,678	480,010	162,911
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråkstagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat	-	-	-122,524
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6,767,678</b>	<b>480,010</b>	<b>40,387</b>

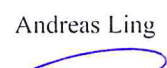
Not 6 Långfristiga skulder	31/12/2017	31/12/2016	Räntesats 31/12/2017
Swedbank (3 månader rörligt)	955,000	965,000	0,997
Swedbank (5 år bundet, från 2018-01-25)	2,272,736	2,296,784	3,140
Swedbank (3 månader rörligt)	2,064,592	2,086,384	0,879
Swedbank (3 månader rörligt)	981,820	1,000,000	1,014
<b>Totalt</b>	<b>6,274,148</b>	<b>6,348,168</b>	

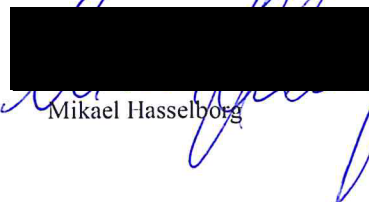
Not 7 Ställda säkerheter	31/12/2017	31/12/2016
Fastighetsinteckningar	6,363,000	6,363,000

Stockholm 2018-02-01


  
 Claire Forchheimer

  
 Anna Grettve

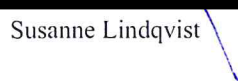
  
 Andreas Ling

  
 Mikael Hasselborg

  
 Richard Perbeck

  
 Vår revisionsberättelse har avgivits 2018-03-26

  
 Seth Strandin

  
 Susanne Lindqvist