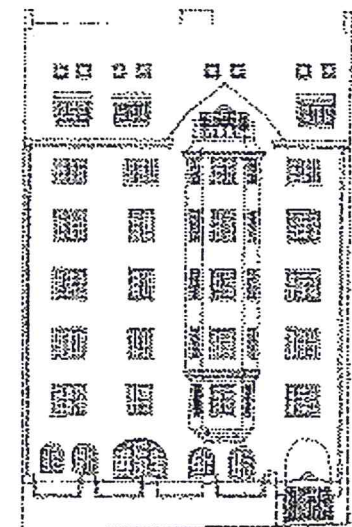


ÅRSREDOVISNING



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/m ² kr	523 kr	511 kr	486 kr	486 kr	486 kr
Lån/m ² 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/m ² 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



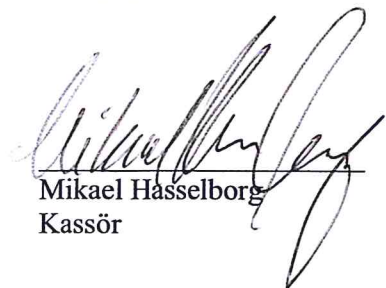
Marianne Smitterberg
Ordförande



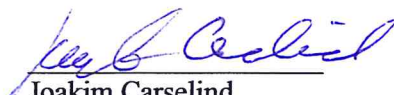
Carl-Adam von Schéele
Vice ordförande



Anna Grettve
Sekreterare

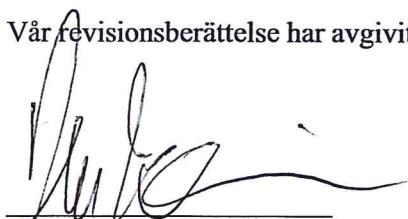


Mikael Hasselborg
Kassör

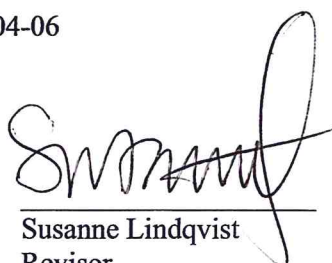


Joakim Carselind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-06



Séth Strandin
Revisor



Susanne Lindqvist
Revisor