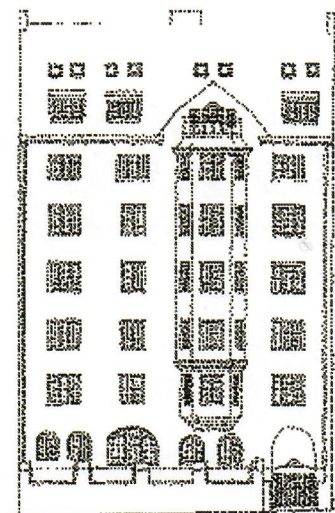


ÅRSREDOVISNING



BRF SKÅLEN NR 11

RÄKENSKAPSÅRET 2020-01-01 – 2020-12-31

Styrelsen för Brf Skålen Nr 11 får härmed avge följande redovisning av föreningens verksamhet under det gångna räkenskapsåret 2020.

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 2021-06-10. Föreningsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av ansamlade medel.

Stockholm 2021-06-10

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 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 1 000 000 kronor för perioden 2021–2023. De åtgärder som planeras är fortsatt upprustning av föreningens gårdar med den bakre gården närmast i tur. Ådringsmålning av entré- och ytterdörrar, byte av maskiner i tvättstugan, mm.

Föreningsfrågor

Under året har 2 (4) överlåtelse skett och 5 (6) 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 2020 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Smitterberg	Ordförande
Joakim Carselind	Vice ordförande
Mikael Hasselborg	Kassör
Emma Wilson	Sekreterare
Carl-Adam von Schéele	Ledamot
Gunilla Hasselmo	Suppleant
Erik Lock Andersson	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 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

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 genomfört ett stambyte i gathuset samt byggt om ett uthyrningsförråd i gathuset till nytt barnvagnsrum och hobbyrum. Under året har också soprummet renoverats. Under 2020 var det planerat att genomföra en omfattande renovering av bakgården. Dessa arbeten har styrelsen flyttat till 2021.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har beslutat om höjda avgifter med 1 % från och med det andra kvartalet 2021. Styrelsen 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. Dessa visas bland annat av en fortsatt låg belåningsgrad (2,003 kr/m²), samt att den löpande verksamheten rensat för poster av engångskaraktär samt större renoveringar årligen genererar positiva kassaflöden under 2018–2020.

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 6 052 088 kr (6 126 108 kr). Amorteringen av dessa lån beräknas uppgå till 70,020 kr under 2021. Genomsnittlig ränta är för dessa lån under 2020 var 1,6 procent. Räntevillkoren omförhandlade under inledningen av 2021 och genomsnittlig skuldränta under 2021 uppskattas till 1,3%.

Nyckeltalsdefinitioner framgår under avsnittet Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning kr	1 660 745	1 657 987	1 621 874	1 546 136	1 543 309
Årets resultat kr	215 428	237 952	108 372	- 120 688	63 816
Kassalikviditet	1,96	1,99	1,75	1,20	2,0
Kassaflöde kr	14 715	90 292	170 722	- 184 040	- 81 920
Fond för yttre underhåll kr	480 010	480 010	480 010	480 010	480 010
Årsavg/m2 kr	528 kr	523 kr	511 kr	486 kr	486 kr
Lån/m2 kr	2 003	2 027	2 052 kr	2 076 kr	2 101 kr
Skuldränta % genomsnitt	1,6%	1,6%	1,4%	1,8%	1,8%
Fjärrvärmekostnad/m2 kr	126 kr	138 kr	140 kr	138 kr	139 kr

Förslag till disposition av ansamlade medel

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	388 547
Årets resultat	215 428
Ansamlade medel	603 975

Styrelsen föreslår att de ansamlade medlen disponeras enligt följande:

I ny räkning överföres	603 975
Balanserat resultat 2020-12-31	603 975

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2020	2019
Nettoomsättning	1	1 660 745	1 657 987
<u>Rörelsens kostnader</u>			
Övriga externa kostnader	2-3	- 902 415	- 923 684
Avskrivningar	4	- 383 658	- 346 482
Summa rörelsekostnader		- 1 286 073	- 1 270 166
Rörelseresultat		374 672	387 821
<u>Finansiella intäkter och kostnader</u>			
Räntekostnader		- 105 397	- 99 063
Summa finansiella poster		- 105 397	- 99 063
Resultat efter finansiella poster		269 275	288 758
Årets skatt		- 53 846	- 50 806
Årets resultat		215 429	237 952

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020	2019
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	4	13 352 861	13 173 899
Summa anläggningstillgångar		13 352 861	13 173 899
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		188 472	284 255
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		71 842	51 737
Skattefordringar		58 685	58 685
Summa kortfristiga fordringar		318 999	394 677
Kassa och bank		802 334	787 619
Summa omsättningstillgångar		1 121 333	1 182 296
Summa tillgångar		14 474 194	14 356 195
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		388 547	150 595
Årets resultat		215 429	237 952
Summa fritt eget kapital		603 975	388 547
Summa eget kapital		7 851 664	7 636 235
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 767	38 326
Skatteskulder		57 080	55 560
Förutbetalda medlemsavgifter		418 973	414 336
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		80 622	85 631
Summa kortfristiga skulder		570 442	593 853

Långfristiga skulder

Skulder hos kreditinstitut	6	6 052 088	6 126 108
----------------------------	---	-----------	-----------

Summa eget kapital och skulder

		14 474 194	14 356 195
--	--	------------	------------

Ställda säkerheter

7	6 363 000	6 363 000
---	-----------	-----------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

KASSAFLÖDESANALYS

	2020	2019
Rörelseresultat	374 672	387 821
Avskrivningar	383 658	346 482
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	- 105 397	- 99 063
Skatt	- 53 846	- 50 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	599 087	584 434
Förändring korta fordringar	75 678	- 72 948
Förändring korta skulder	- 23 411	11 399
Summa förändring korta skulder och fordringar	651 354	522 885
Investeringar	- 562 620	- 358 573
Summa investeringar	- 562 620	- 358 573
Amortering och nya skulder	- 74 020	- 74 020
Summa förändring långa skulder	- 74 020	- 74 020
Kassaflöde	14 714	90 292
Kassa och bank, ingående saldo	787 619	697 327
Kassa och bank, utgående saldo	802 334	787 619
Förändring kassa och bank	14 714	90 292

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.

	2020	2019
Not 1 - Nettoomsättningens fördelning		
<u>Nettoomsättning</u>	1 660 745	1 657 987
<i>Varav medlemsavgifter</i>	1 594 160	1 580 141
Not 2 - Övriga externa kostnaders fördelning		
Elförbrukning	46 284	43 439
Fjärrvärme	380 381	416 809
Vatten och avlopp	93 645	54 938
Renhållning och städning	36 242	74 850
Rep och underhåll fastighet	103 325	46 298
Kabel-TV & bredband	79 482	78 878
Företagsförsäkringar	81 421	73 580
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 220	5 120
<u>Övriga förvaltningskostnader</u>	<u>76 415</u>	<u>129 772</u>
Summa externa kostnader	902 415	923 684

Not 4 - Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
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	- 1 343 436	- 1 302 446
Årets avskrivningar	- 40 990	- 40 990
Utgående avskrivningar	- 1 384 426	- 1 343 436
 Utgående planenligt restvärde	8 833 574	8 874 564
 Taxeringsvärde		
Byggnader	33 000 000	33 000 000
Mark	80 000 000	80 000 000
Summa taxeringsvärde	113 000 000	113 000 000
 Ombyggnad		
Ingående anskaffningsvärde	7 867 976	7 509 403
Inköp	545 595	358 573
Utrangeringar	-	-
Utgående anskaffningsvärde	8 413 571	7 867 976
 Ingående avskrivningar	- 3 587 569	- 3 288 386
Årets avskrivningar	- 332 954	- 299 183
Återläggning avskrivning	-	-
Utgående avskrivningar	- 3 920 523	- 3 587 569
 Utgående planenligt restvärde	4 493 048	4 280 407
 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	596 111	596 111
Inköp	17 025	-
Utgående anskaffningsvärde	613 136	596 111
 Ingående avskrivningar	- 577 183	- 570 874
Årets avskrivningar	- 9 714	- 6 309
Utgående avskrivningar	- 586 897	- 577 183
 Utgående planenligt restvärde	26 239	18 928
 Summa anläggningstillgångar	13 352 861	13 173 899

Not 5 - Förändring av eget kapital	Upplåtelse- & grundavgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 767 678	480 010	388 547
Avsättning till fond för yttre underhåll	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond	-	-	-
Årets resultat			215 429
Belopp vid årets utgång	6 767 678	480 010	603 975

Not 7 - Ställda säkerheter

Not 6 Långfristiga skulder	2019-12-31	2020-12-31	Räntesats *) 2020-12-31
Swedbank (3 månader rörligt)	935 000	925 000	1,39%
Swedbank (3 månader rörligt)	945 460	927 280	1,40%
Swedbank (5 år bundet till 2023-01-25)	2 224 640	2 200 592	2,02%
Swedbank (3 månader rörligt)	2 021 008	1 999 216	1,38%
Totalt	6 126 108	6 052 088	

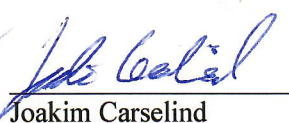
Amortering 2020 uppgår till 74 020 kronor.

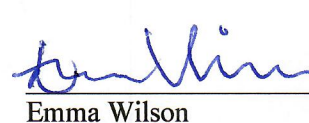
*) Räntevillkoren på föreningens rörliga lån är omförhandlade och löper nu med 0,835% ränta.

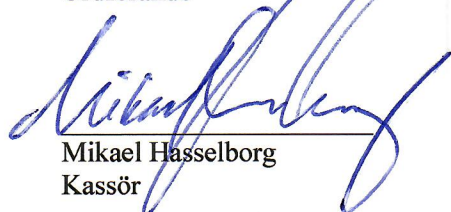
Fastighetsinteckningar	6 363 000	6 363 000
-------------------------------	------------------	------------------

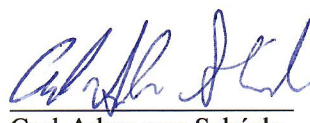
Stockholm 2021-03-23


Marianne Smitterberg
Ordförande

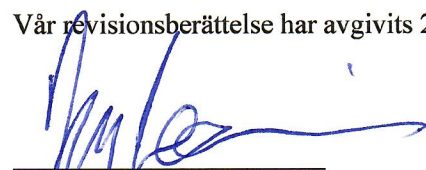

Joakim Carselind
Vice ordförande

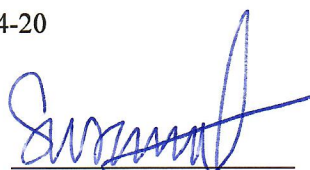

Emma Wilson
Sekreterare


Mikael Hasselborg
Kassör


Carl-Adam von Schéele
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-20


Seth Strandin
Revisor


Susanne Lindqvist
Revisor