

Årsredovisning för

# Brf Skålen

716402-0633

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålen, 716402-0633 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1986-06-27 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2023-07-14.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger fastigheten Skålen 3. Föreningens fastighet består av totalt 10 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, på 947 kvm. Marken är på 2 844 kvm och ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:  
2 st 1 rum och kokvrå  
1 st 2 rum och kök  
6 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg. Observerar att denna inte ersätter hemförsäkringen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

#### **Fastighetens tekniska status**

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1950.

Föreningen har en underhållsplan.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

##### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-06-14 haft följande sammansättning:

Jan Törnblom	Ledamot ordförande
Björn Liljeholm	Ledamot kassör
Gustaf Levin	Ledamot sekreterare
Vendela Eriksson	Suppleant

**Revisor:** Sylvia Szorath

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Föreningen har inte haft några anställda. Inget arvode till styrelsen har utgått under året.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den i tidigare årsredovisning, 2022 nämnda fastighetsreglering, vann laga kraft 23-01-19. Kostnaden för Brf Skålen, köp av tomtmark utmed Lundbladsvägen från Eskilstunakommun, summa 23 520kr, Lantmäterikostnad (halva totala/delades med Region Sörmland) summa 38 600kr. Under året avslutades kvarvarande målning av plank samt garagedörrar vilket inte hanns med 2022.

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.  
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 15.

Under räkenskapsåret har inga överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas överlåtelseavgift ut med 500 kr av köparen.

### Solcellsproduktion

29/5 2018 drifstattes vi vår solcellsanläggning med en installerad effekt på 32,2 kW, till en kostnad av 620 820 kr. Investeringskostnaden blev 434 574 kr då vi erhöll ett solcellsstöd på 186 246 kr. Nedan presenteras vår produktion (kWh) av solel, andelen såld el och andelen självkonsumerad el för respektive år. Presenteras görs också värdet av solel i kronor. Värdet beräknas på summan från ersättning av såld el, från nätnytta, självkonsumerad el samt skattereduktion på såld el.

År	Tot. Prod. kWh	Såld el kWh	Själv kons. kWh	Värde Kr
2018	19 099	7 265	8 146	25 961
2019	28 270	17 624	10 647	42 897
2020	27 512	15 602	11 910	33 970
2021	24 407	12 884	11 528	36 315
2022	27 320	15 866	11 454	68 150
2023	26 172	15 516	10 656	39 473
<b>Totalt</b>	<b>152 780 kWh</b>	<b>84 757 kWh</b>	<b>64 341 kWh</b>	<b>246 766 Kr</b>

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 032 013	345 321	1 170 019	108 883
Disposition enl årsstämmobeslut			77 227	-77 227
Avsättning enligt stämmobeslut		31 656		-31 656
Årets resultat				102 315
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 032 013</b>	<b>376 977</b>	<b>1 247 246</b>	<b>102 315</b>

Årsavgifterna höjdes med 6% 2023-01-01.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	648 035	646 924	617 000	601 000
Resultat efter finansiella poster	102 315	108 883	-142 000	149 000
Soliditet, %	79	77		
Sparande per kr/kvm	265	266		
Årsavgift kr/kvm	619	584	584	584
Energikostnad kr/kvm	249	254		
Räntekostnad kr/kvm	33	15	15	15
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	655	728	823	953
Skuldkvot, %	96	107		
Räntekänslighet, %	1	1		
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	90	85		

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot ju lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

#### Åtgärder genom åren

2023 Inköp av gatumark utmed Lundbladsvägen från Eskilstuna kommun

2023 Fastighetsreglering mellan Brf Skålen, Region Sörmland & Eskilstuna kommun

För åtgärder utförda före år 2023, se bostadsrättsföreningens hemsida [www.skalen.bostadsratterna.se](http://www.skalen.bostadsratterna.se)

#### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 247 246
årets resultat	102 315
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>1 349 561</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	31 656
balanseras i ny räkning	1 317 905
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>1 349 561</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	648 035	646 804
Övriga rörelseintäkter		23 362	9 640
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>671 397</u>	<u>656 444</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-414 557	-409 096
Övriga externa kostnader	3	-27 528	-24 587
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 395	-99 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-541 480</u>	<u>-533 078</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>129 917</u>	<u>123 366</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 293	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 895	-14 496
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-27 602</u>	<u>-14 483</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>102 315</u>	<u>108 883</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>102 315</u>	<u>108 883</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>102 315</u>	<u>108 883</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	2 987 731	3 087 126
Summa materiella anläggningstillgångar		2 987 731	3 087 126
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 987 731	3 087 126
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		1 500	1 500
Övriga fordringar		12 024	25 384
Redovisningsmedel		498	292
Summa kortfristiga fordringar		14 022	27 176
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		484 676	350 831
Summa kassa och bank		484 676	350 831
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		498 698	378 007
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 486 429	3 465 133

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemmarnas insatser		1 032 013	1 032 013
Fond för yttre underhåll		376 977	345 321
Summa bundet eget kapital		1 408 990	1 377 334
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 247 246	1 170 019
Årets resultat		102 315	108 883
Summa fritt eget kapital		1 349 561	1 278 902
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 758 551</b>	<b>2 656 236</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	620 387	689 567
Summa långfristiga skulder		620 387	689 567
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Förskott från kunder		38 556	52 877
Leverantörsskulder		28 886	61 987
Skatteskulder		1 418	1 418
Övriga skulder		5 605	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	33 026	3 048
Summa kortfristiga skulder		107 491	119 330
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 486 429</b>	<b>3 465 133</b>

## Kassaflödesanalys

	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	102 315	108 882
Avskrivningar	99 395	99 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>201 710</b>	<b>208 278</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	13 154	-12 337
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-11 838	-158 903
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>203 026</b>	<b>37 038</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskuld	-69 180	-89 797
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 180</b>	<b>-89 797</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>133 846</b>	<b>-52 759</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>350 830</b>	<b>403 589</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>484 676</b>	<b>350 830</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2023:1 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2023	2022
Årsavgifter	586 224	553 044
Övrigt	61 811	74 170
<b>Summa</b>	<b>648 035</b>	<b>627 214</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
<b>Summa</b>		
<b>Reparationer</b>		
Löpande underhåll	60 817	79 024
Trädgård	642	3 034
<b>Summa</b>	<b>61 459</b>	<b>82 058</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
EI	55 773	78 437
Värme	133 158	123 591
Vatten	47 135	38 944
Sophämtning/renhållning	27 097	21 070
<b>Summa</b>	<b>263 163</b>	<b>262 042</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	29 070	25 278
Kabel-tv	24 038	20 271
Förbrukningsmaterial	3 120	2 071
Övrigt	19 406	3 706
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	14 301	13 671
<b>Summa</b>	<b>89 935</b>	<b>64 997</b>
<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>414 557</b>	<b>409 096</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsomkostnader	2 223	936
Datakommunikation	3 888	3 888
Portokostnader	150	190
Förvaltningskostnader	16 904	14 892
Bankkostnader	1 543	1 902
Förenings o medlemsavgift	2 820	2 780
<b>Summa</b>	<b>27 528</b>	<b>24 588</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Vid årets början	5 247 237	5 247 237
	5 247 237	5 247 237
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-2 160 111	-2 060 716
-Årets avskrivning enligt plan	-99 395	-99 395
	-2 259 506	-2 160 111
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 987 731</b>	<b>3 087 126</b>
	<b>2 987 731</b>	<b>3 087 126</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	69 180	69 180
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	276 720	276 720
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	274 487	343 667
	<b>620 387</b>	<b>689 567</b>

Banklån	Belopp 2023-12-31	Räntesats	Bundet till
Swedbank Hypotek 265.750.743-6	396 387	4,42%	2025-01-24
Sparbanken Rekarne 925.308.005-6	224 000	5,473%	2024-02-29
	<b>620 387</b>		

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	5 256	2 887
Upplupna kostnader	27 771	162
	<b>33 027</b>	<b>3 049</b>

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten SKÅLEN 3

2 780 000

2 780 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

Inga

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har budgeterat och planerar att renovera trapphusen, målningsarbete samt byte till LED belysning i trapphusen, medel till renoveringen finns avsatta.

**Underskrifter**

Eskilstuna 2024- -

Jan Törnblom

Björn Liljeholm

Gustaf Levin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024- -

Sylvia Szorath