

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

Björn Liljeholm

Gustaf Levin

Vendela Eriksson

Ledamot ordförande

Ledamot kassör

Ledamot sekreterare

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 driftsattes 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
Totalt	152 780 kWh	84 757 kWh	64 341 kWh	246 766 Kr

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
Belopp vid årets slut	1 032 013	376 977	1 247 246	102 315

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		

hl
Bl AS

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

Resultatdisposition

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

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

BL *SS*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	648 035	646 804
Övriga rörelseintäkter		23 362	9 640
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		671 397	656 444
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-541 480	-533 078
Rörelseresultat		129 917	123 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 293	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 895	-14 496
Summa finansiella poster		-27 602	-14 483
Resultat efter finansiella poster		102 315	108 883
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		102 315	108 883
Skatter			
Årets resultat		102 315	108 883

[Handwritten signature]
Per SS




Balansräkning

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

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "BL", "hl", and "SS".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 247 246	1 170 019
Årets resultat		102 315	108 883
Summa fritt eget kapital		1 349 561	1 278 902
Summa eget kapital		2 758 551	2 656 236
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	620 387	689 567
Summa långfristiga skulder		620 387	689 567
Kortfristiga skulder			
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
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 486 429	3 465 133



 13/1 

Kassaflödesanalys

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


BL SA

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 beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	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
Summa	648 035	627 214

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2023	2022
Summa		
Reparationer		
Löpande underhåll	60 817	79 024
Trädgård	642	3 034
Summa	61 459	82 058
Taxebundna kostnader		
EI	55 773	78 437
Värme	133 158	123 591
Vatten	47 135	38 944
Sophämtning/renhållning	27 097	21 070
Summa	263 163	262 042
Övriga driftskostnader		
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
Summa	89 935	64 997
TOTALA DRIFTSKOSTNADER	414 557	409 096

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "BI" and "SH".

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
Summa	27 528	24 588

Not 4 Byggnader och mark

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

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
	620 387	689 567

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
	620 387		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser



 BL

 SS

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 2024-0515



Jan Törnblom



Björn Liljeholm



Gustaf Levin

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08



Sylvia Szorath

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

För Bostadsrättsföreningen SKÅLEN, org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2023- 31/12 2023 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

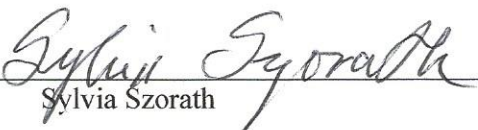
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2023,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 8/5 2024


Sylvia Szorath

Åtgärder genom åren BRF Skålen

Bilaga 1

År 1992	Uppsättning av plank
År 1993	Rörstambyte samtliga rör utom avloppsrör i källargolv Elstambyte + motorvärmare Nya balkonger
År 1995	Lägenhetsdörrar och samtliga lås i fastigheten Trapphusrenovering Tätning rökkanaler Ventilationsbesiktning
År 1998	Isolering vindsgolv Uppgradering värmereglering
År 1999	Skyddsrum, utrustning
År 2003	Dränering av husets grund med platonmatta Byte fönster & bleck samt fönsterbänkar Tvättning, lagning och omfärgning av fasad
År 2004	Omläggning tak Byte stuprör och hängrännor Renovering & målning balkonger övervåning Extra belysning vind
År 2005	Installation av Bredband Stadsnät & Kabel TV Rensning filmning avloppsrör källare
År 2006	Byte cirkulationspump VVC
År 2007	Installation av individuella elmätare
År 2008	Inköp av tomtmark från kommunen
År 2009	Energideklaration
År 2011	Radonsanering Nya armaturer och lysrör i källargången Installation av avfuktare torkrum
År 2012	Upplåtelseavtal av tomtmark baksida Ny tvättmaskin (1) Entreportar målades
År 2013	Målning plank och garagedörrar Provtryckning av alla rökkanaler
År 2014	Byte samtliga termostater i fastigheten Byte och målning av allt trä i de övre balkongerna
År 2015	Byte av fläkt till torktumlare Byte av ställdon värmesystem Inköp av snöslunga Inköp av gräsklippare
År 2016	Byte av cirkulationspump, dubbelpump, värmesystem Byte ställdon varmvattenblandning
År 2017	Omläggning och asfaltering av gården

forts.



- År 2018
Installation av solceller
Inköp ny tvättmaskin (2)
Besiktning av balkongerna
Nya torklinor (dubbellinor) i torkrummet
- År 2019
Ny belysning över éntredörrar
Installation av ny belysningen på gården
- År 2020
Justering upprätning av balkonger, undergjutning av fästen
Energideklaration
- År 2021
Nya entrédörrar med utbytta kodlås
Installation av fastighetsboxar för postutdelning
Reparation av undercentral, ny värmeregulator, byte VVC pump
byte av ställdon varmvattenventil
Inköp av laddbar grästrimmer
Nydragning av el till lgh i markplan samt garage och snickarrum
Brandskyddskontroll
- År 2022
Gjutning nya golv & plattläggning éntreplanen
Stamspolning i hela fastigheten
Målning av plank och nedre balkonger
Justering och plattläggning utanför éntredörrarna
- År 2023
Avslutad Lantmäteriförättning, fastighetsreglering mellan Skålen 3,
Region Sörmland & Eskilstuna kommun.
Inköp av tomtmark utmed parkeringen Lundbladsvägen

16
BC
AL
AS