

Årsredovisning för

Brf Skålen

716402-0633

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Skålen intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-20. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Jan Törnblom
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålen, 716402-0633 får härmed avge årsredovisning för 2025.

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, senast uppdaterad 2026.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-14 haft följande sammansättning:

Jan Törnblom	Ledamot ordförande
Björn Liljeholm	Ledamot kassör
Gustaf Levin	Ledamot sekreterare
Karin Olsson	Suppleant

Revisor: Natasha Legen

Valberedning: Marie Wiberg, sammankallande samt Johanna Öst

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

- Renovering av tvättstuga och torkrum bestående av nya LED- armaturer i tak, ny dörr tvättstugan, målning tak, golv och väggar.
- Installation av ny energieffektiv värmepumps torktumlare.
- Inplastning av resterande värmerör i cykelrum och garage.
- Reparation av vägg och vindsdörr trapphus C.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13.

Under räkenskapsåret har en överlåtelse ägt rum, lgh 001.

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. Skattereduktionen kommer att upphöra från och med 2026.

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
2024	25 908	15 012	10 896	34 064
2025	25 702	14 663	11 039	35 672
Totalt	204 518 kWh	114 432 kWh	86 276 kWh	316 502 Kr

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	707 337	637 175	648 035	646 924
Resultat efter finansiella poster	11 572	103 423	102 315	108 883
Soliditet, %	86	82	79	77
Sparande per kr/kvm	323	366	265	266
Årsavgift kr/kvm	681	619	619	584
Energikostnad kr/kvm	279	263	249	254
Räntekostnad kr/kvm	16	29	33	15
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	334	475	655	728
Skuldkvot, %	44	71	96	107
Räntekänslighet, %	1	1	1	1
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	91	91	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

- 2004 Omläggning tak
Byte stuprör och hängrännor
Renovering & målning balkonger övervåning
Extra belysning vind
- 2005 Installation av Bredband Stadsnät & Kabel TV
Rensning filmning avloppsrör källare
- 2006 Byte cirkulationspump VVC
- 2007 Installation av individuella elmätare
- 2008 Inköp av tomtmark från kommunen
- 2009 Energideklaration
- 2011 Radonsanering
Nya armaturer och lysrör i källargången
Installation av avfuktare torkrum
- 2012 Upplåtelseavtal av tomtmark baksida
Ny tvättmaskin (1)
Entreportar målades
- 2013 Målning plank och garagedörrar
Provtryckning av alla rökkanaler
- 2014 Byte samtliga termostater i fastigheten
Byte och målning av allt trä i de övre balkongerna
- 2015 Byte av fläkt till torktumlare
Byte av ställdon värmesystem
Inköp av snöslunga
Inköp av gräsklippare
- 2016 Byte av cirkulationspump, dubbelpump, värmesystem
Byte ställdon varmvattenblandning
- 2017 Omläggning och asfaltering av gården
- 2018 Installation av solceller
Inköp ny tvättmaskin (2)
Besiktning av balkongerna
Nya torklinor (dubbellinor) i torkrummet
- 2019 Ny belysning över éntredörrar
Installation av ny belysningen på gården
- 2020 Justering upprätning av balkonger, undergjutning av fästen
Energideklaration
- 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
- 2022 Gjutning nya golv & plattläggning éntreplanen
Stamspolning i hela fastigheten
Målning av plank och nedre balkonger
Justering och plattläggning utanför éntredörrarna
- 2023 Avslutad Lantmäteriförättning, fastighetsreglering mellan Skålen 3,
Region Sörmland & Eskilstuna kommun.
Inköp av gatemark utmed parkeringen Lundbladsvägen, från Eskilstuna kommun
- 2024 Renovering trapphus, målning trapphus, vinds o källardörrar samt
installation av rörelsestyrda LED armaturer
Inplastning av värmerör i källaren
- 2025 Inplastning av värmerör i garage och cykelrum.
Renovering av vägg och vindsdörr trapphus C.
Installation av ny energieffektiv värmepumpstorktumlare.
Renovering av tvättstuga och torkrum, målning av tak, golv och väggar,
nya LED-armaturer och ny dörr tvättstuga.

Åtgärder gjorda innan 2004 kan ni se på föreningens hemsida.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 032 013	264 508	1 317 905	103 423
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning enligt stämmobeslut		31 656	71 767	-103 423
Årets resultat				11 572
Belopp vid årets slut	1 032 013	296 164	1 389 672	11 572

Årsavgifterna höjdes med 10% 2025-01-01.

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 389 671
årets resultat	11 572
Summa balanserat resultat	1 401 243
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	169 400
balanseras i ny räkning	1 231 843
Att i ny räkning överförs	1 401 243

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	707 337	639 454
Övriga rörelseintäkter		8 768	9 007
Summa rörelseintäkter		716 105	648 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-545 112	-387 033
Övriga externa kostnader	3	-47 950	-36 652
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 155	-99 155
Summa rörelsekostnader		-692 217	-522 840
Rörelseresultat		23 888	125 621
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 424	5 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 740	-27 378
Summa finansiella poster		-12 316	-22 198
Resultat efter finansiella poster		11 572	103 423
Årets resultat		11 572	103 423

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 789 421	2 888 576
Summa materiella anläggningstillgångar		2 789 421	2 888 576
Summa anläggningstillgångar		2 789 421	2 888 576
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		1 500	1 500
Övriga fordringar		11 079	12 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 752	9 877
Summa kortfristiga fordringar		33 331	23 428
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		344 563	390 206
Summa kassa och bank		344 563	390 206
Summa omsättningstillgångar		377 894	413 634
SUMMA TILLGÅNGAR		3 167 315	3 302 210

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Medlemmarnas insatser		1 032 013	1 032 013
Fond för yttre underhåll		296 164	264 508
Summa bundet eget kapital		1 328 177	1 296 521
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 389 671	1 317 905
Årets resultat		11 572	103 423
Summa fritt eget kapital		1 401 243	1 421 328
Summa eget kapital		2 729 420	2 717 849
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	315 963	450 175
Summa långfristiga skulder		315 963	450 175
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		52 487	59 478
Leverantörsskulder		35 083	36 200
Skatteskulder		1 418	1 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	32 944	37 090
Summa kortfristiga skulder		121 932	134 186
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 167 315	3 302 210

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	11 572	103 423
Avskrivningar	99 155	99 155
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110 727	202 578
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-9 903	-9 406
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-12 255	26 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten	88 569	219 867
Investeringsverksamheten		
Faktura Sandå, Peab mfl		-144 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-144 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskuld	-134 212	-170 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 212	-170 212
Årets Kassaflöde	-45 643	-94 470
Likvida medel vid årets början	390 206	484 676
Likvida medel vid årets slut	344 563	390 206

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:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Årsavgifter	644 848	586 223
Kabel-TV	21 060	21 060
Eldebitering/försäljning	40 354	29 404
Övrigt	1 076	2 767
Summa	707 338	639 454

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Summa		

Reparationer

Löpande underhåll	194 902	44 370
Trädgård	2 170	1 237
Summa	197 072	45 607

Taxebundna kostnader

El	52 261	42 440
Värme	162 174	147 842
Vatten	49 807	60 680
Sophämtning/renhållning	11 216	13 223
Summa	275 458	264 185

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 181	31 687
Kabel-tv	26 217	25 761
Förbrukningsmaterial	4 619	609
Övrigt	4 049	4 514
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	15 517	14 670
Summa	72 583	77 241

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	545 112	387 033
-------------------------------	----------------	----------------

Observera att försäkringspremierna inte periodiserades under 2024 vilket gör att jämförelsen inte blir rättvis.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	629	1 835
Datakommunikation	6 468	6 200
Portokostnader	28	64
Förvaltningskostnader	36 256	22 794
Bankkostnader	1 750	1 611
Förenings o medlemsavgift	2 820	2 821
Summa	47 951	35 325

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 247 237	5 247 237
	<u>5 247 237</u>	<u>5 247 237</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 358 661	-2 259 506
-Årets avskrivning enligt plan	-99 155	-99 155
	<u>-2 457 816</u>	<u>-2 358 661</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 789 421	2 888 576
Taxeringsvärde byggnader:	8 800 000	7 000 000
Taxeringsvärde mark:	3 315 000	3 552 000
	<u>12 115 000</u>	<u>10 552 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 212	70 212
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	160 848	280 848
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	114 903	99 115
	<u>315 963</u>	<u>450 175</u>

Banklån	Belopp 2025-12-31	Villkorsändras	Ränta 20251231
Swedbank Hypotek 265.750.743-6	315 963	2026-04-28	3,737%
	<u>315 963</u>		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	2 079	4 458
Upplupna kostnader	30 865	32 634
	<u>32 944</u>	<u>37 092</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten SKÅLEN 3	2 780 000	2 780 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har budgeterat och planerar att, byta ut alla lysrör i källaren till LED-lysrör.

Måla förrådsdörrar och källarväggar, samt måla golv och väggar i föreningens bordtennisrum och gym. Även renovering av föreningsrummet genom ny LED belysning i taket, ny dörr samt måla tak, väggar och golv och uppsättning av ljuddämpande textilier.

Underskrifter

Innehållet i årsredovisningen bestämdes 2026-04-25

Jan Törnblom

Björn Liljeholm

Gustaf Levin

Min revisionsberättelse har lämnats 2026- -

Natasha Legen

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2026



Årsredovisning 2025 Brf Skålen.pdf

(4213575 byte)
SHA-512: c83b780c08e2c4c78eb4998c6a22d8df44e84
871dc110c288c98eb72381fc1b1bdfdea5616c371295de
70278064f0b82c4ed65b6a81712aa5294ba2b7b92d5eb

Underskrifter

2026-04-27 14:24:10 (CET)



Björn Clas Liljeholm

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 22:19:42 (CET)



Gustaf Levin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-27 14:08:18 (CET)



Jan Törnblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-28 17:04:44 (CET)



Natasha Legen

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Skålen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
68b6a07e4ad31375f7ada80ffc860e94fe01169dc86b2659c2d72a05643593a4942a799d2c10a203bef87c7ed8f4c2f1075f0a5cf4016203b9c6a5dd278aa4e9



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.