



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 13

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-06-23. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SKÅLEN 13	1977	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1969

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 684 kvm och 1 lokal om 172 kvm. Byggnadernas totalyta är 2856 kvm.

Styrelsens sammansättning

Bo Björkstrand	Ordförande
Björn Nilsson	Styrelseledamot
Marianne Lockner	Styrelseledamot
Markus Uvell	Styrelseledamot
Oskar Löfberg	Styrelseledamot
Therese Eck	Suppleant
Victoria Larsson	Suppleant

Valberedning

Stefan Peterson
Alexandra Westerlund

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Toresson Extern revisor Toresson Revision AB
Camilla Lindstaf Revisorssuppleant Toresson Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stamspolning alla stammar
- 2022** ● Omläggning av marktegel - Gång mellan grind och port
- 2019** ● Byte belysning vindar
Byte från sopsäckskarussell till 660 l kärll
- 2018** ● Renovering av fönster i söderläge
- 2017** ● Stamspolning köksstammar
- 2016** ● Modernisering och renovering av hissar med maskineri - Pga nya regler för äldre hissar
Nya balkonger - Gathus 6 st mot gata
Reparation av putsskador gårdshus fasad
- 2015** ● Ommålning plåttak, gatuhus
Bättringsmålning trapphus och hissar
- 2013** ● Byte samlingsrör, gatuhus - Enligt underhållsplanen
Ny takuppstigning gårdshus - Enligt underhållsplanen
Stamspolning
- 2010** ● Installation av säkerhetsdörrar
- 2009** ● Byte av undercentral för fjärrvärme - Energieffektiviserande åtgärd
Stamspolning
- 2008** ● Fönsterrenovering
Takrenovering gårdshus
Nya balkonger - Gathus 6 st
- 2007** ● Nya balkonger - Gathus 2 st, gårdshus 2 st

2005 ● Nya balkonger - Gathus 3, gårdshus 14

1986 ● Elstambyte
Omputsning av fasad
Rörstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Ev. utbyte av radiatorventiler. Behovet ska bedömas innan åtgärd.

2024 ● Renovering av norrvända fönster

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Lägenhetsförteckning	SBC AB
Teknisk förvaltning	Teknikförvaltning i Stockholm AB
Hiss underhåll/jour	Hisskontakt
Internetleverantör	Tele2 AB
Kabel- och digital-TV-leverantör	Tele2 AB
Trappstädning	Maries Puts och Städ
Sophämtning grovsopor	PreZero AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och några avgiftshöjningar har inte gjorts under räkenskapsåret. Styrelsen sköt upp en planerad extraamortering pga förväntade renoveringskostnader samt det ökande kostnadstrycket avseende räntor, fjärrvärme mm.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal eller anlitande av nya leverantörer har skett.

Övriga uppgifter

Planerad högtrycksspolning av samtliga stammar genomfördes under hösten. Sortering av matavfall enligt Stockholms stads obligatorium har tillämpats under året sedan starten vid årsskiftet och fungerat väl. Sedvanlig vår- och höststädning av gemensamma utrymmen ute och inne genomfördes av medlemmarna i april och november.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 742 364	1 708 843	1 684 564	1 678 560
Resultat efter fin. poster	-156 565	-66 294	4 000	203 676
Soliditet (%)	43	44	44	43
Yttre fond	1 261 890	1 036 982	792 999	569 916
Taxeringsvärde	129 254 000	129 254 000	107 937 000	107 937 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	494	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 435	2 451	2 475	2 534
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 289	2 304	2 326	2 381
Sparande per kvm totalyta, kr	51	72	92	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	30	21	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	155	139	137	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	24	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	209	193	180	160
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,76	-	-	-
Räntekänslighet (%)	4,88	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Kostnaderna under året har blivit högre än beräknat. Styrelsen överväger därför en avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	1 518 893	-	-	1 518 893
Kapitaltillskott	2 658 255	-	-	2 658 255
Upplåtelseavgifter	869 257	-	-	869 257
Fond, yttre underhåll	1 036 982	-83 625	308 533	1 261 890
Balkongfond	284 674	-	14 676	299 350
Balanserat resultat	-950 234	17 331	-308 533	-1 241 436
Årets resultat	-66 294	66 294	-156 565	-156 565
Eget kapital	5 351 533	0	-141 889	5 209 644

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-932 903
Årets resultat	-156 565
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-308 533
Totalt	-1 098 652

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	113 750
Balanseras i ny räkning	-984 902

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 742 364	1 708 843
Summa rörelseintäkter		1 742 364	1 708 843
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 444 722	-1 379 637
Övriga externa kostnader	8	-94 001	-109 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 640	-188 291
Summa rörelsekostnader		-1 727 363	-1 677 782
RÖRELSERESULTAT		15 001	31 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 468	1 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-181 034	-99 342
Summa finansiella poster		-171 566	-97 356
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-156 565	-66 294
ÅRETS RESULTAT		-156 565	-66 294

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	11 202 380	11 391 020
Maskiner och inventarier	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 202 380	11 391 020
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 205 180	11 393 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		20 462	21 822
Övriga fordringar	13	839 326	809 072
Summa kortfristiga fordringar		859 788	830 894
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 719	10 444
Summa kassa och bank		13 719	10 444
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		873 507	841 338
SUMMA TILLGÅNGAR		12 078 687	12 235 158

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 388 150	2 388 150
Fond för yttre underhåll		1 261 890	1 036 982
Kapitaltillskott		2 658 255	2 658 255
Balkongfond		299 350	284 674
Summa bundet eget kapital		6 607 645	6 368 061
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 241 436	-950 234
Årets resultat		-156 565	-66 294
Summa fritt eget kapital		-1 398 002	-1 016 528
SUMMA EGET KAPITAL		5 209 643	5 351 532
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	1 512 500	3 562 500
Summa långfristiga skulder		1 512 500	3 562 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	5 023 568	3 016 894
Leverantörsskulder		114 317	113 553
Skatteskulder		8 180	5 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	210 479	185 019
Summa kortfristiga skulder		5 356 544	3 321 126
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 078 687	12 235 158

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	15 001	31 061
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	188 640	188 291
	203 641	219 352
Erhållen ränta	9 468	1 986
Erlagd ränta	-157 705	-89 558
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	55 404	131 781
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 314	-14 642
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 415	45 463
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 133	162 602
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	14 676	15 852
Amortering av lån	-43 326	-63 246
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-28 650	-47 394
ÅRETS KASSAFLÖDE	33 483	115 208
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	819 271	704 064
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	852 754	819 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skålen 13 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,8 - 6,67 %
---------	--------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 325 020	1 325 016
Hysesintäkter lokaler	392 268	353 865
Hyror reklamplats/antennplats	1 000	1 000
Övernattnings-/gästlägenhet	13 050	8 908
Pantsättningsavgift	3 150	10 385
Överlåtelseavgift	2 626	0
Andrahandsuthyrning	5 250	9 660
Öres- och kronutjämning	0	9
Summa	1 742 364	1 708 843

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	57 131	69 030
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 053	956
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 608	23 725
Städning enligt avtal	64 500	61 620
Hissbesiktning	3 125	2 988
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 500
Brandskydd	6 958	0
Gårdkostnader	9 048	0
Gemensamma utrymmen	226	7 656
Snöröjning/sandning	57 639	34 500
Serviceavtal	8 776	2 950
Förbrukningsmaterial	1 172	6 917
Summa	214 236	221 842

NOT 4, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	7 707	4 035
Trapphus/port/entr	0	1 719
Källarutrymmen	14 694	0
Dörrar och lås/porttele	4 081	17 230
VVS	76 236	19 266
Ventilation	6 178	29 039
Elinstallationer	5 950	22 515
Hissar	14 698	8 661
Tak	0	21 692
Fasader	13 923	0
Fönster	0	8 406
Mark/gård/utemiljö	0	2 007
Vattenskada	0	31 073
Skador/klotter/skadegörelse	27 400	22 857
Summa	170 867	188 500

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	113 750	31 625
Mark/gård/utemiljö	0	52 000
Summa	113 750	83 625

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	68 984	87 099
Uppvärmning	442 353	397 183
Vatten	84 855	67 875
Sophämtning/renhållning	72 130	65 370
Summa	668 322	617 527

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	59 931	55 412
Kabel-TV	115 832	113 467
Bredband	2 040	2 040
Fastighetsskatt	99 744	97 224
Summa	277 547	268 143

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	1 250
Juridiska åtgärder	0	14 313
Inkassokostnader	1 066	2 535
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	3
Revisionsarvoden extern revisor	19 125	16 625
Styrelseomkostnader	6 200	2 700
Föreningskostnader	512	673
Förvaltningsarvode enl avtal	54 934	53 386
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	2 116	18 368
Summa	94 001	109 854

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	181 044	99 328
Ränta checkräkning	-10	0
Övriga räntekostnader	0	14
Summa	181 034	99 342

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	16 169 651	16 169 651
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 169 651	16 169 651
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 778 631	-4 590 340
Årets avskrivning	-188 640	-188 291
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 967 271	-4 778 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 202 380	11 391 020
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 402 000</i>	<i>1 402 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 865 000	39 865 000
Taxeringsvärde mark	89 389 000	89 389 000
Summa	129 254 000	129 254 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	248 647	248 647
Utgående anskaffningsvärde	248 647	248 647
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-248 647	-248 647
Utgående avskrivning	-248 647	-248 647
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	291	245
Klientmedel	0	291 839
Transaktionskonto	193 670	0
Borgo räntekonto	645 365	516 989
Summa	839 326	809 072

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-07-17	3,45 %	2 050 000	2 050 000
Handelsbanken	2024-06-30	4,94 %	2 973 568	3 016 894
Nordea	2025-06-18	1,15 %	1 512 500	1 512 500
Summa			6 536 068	6 579 394
Varav kortfristig del			5 023 568	3 016 894

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 536 068 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	46 452	23 123
Förutbet hyror/avgifter	164 027	161 896
Summa	210 479	185 019

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 275 000	14 275 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

P.g.a. ett långdraget anbudsförfarande fick renoveringen av norrvända fönster skjutas upp till 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Björn Nilsson
Styrelseledamot

Bo Björkstrand
Ordförande

Marianne Lockner
Styrelseledamot

Markus Uvell
Styrelseledamot

Oskar Löfberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålen 13, org.nr 716416-4746.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skålen 13 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skålen 13 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson