

Årsredovisning för

# Brf Skålen

716402-0633

Räkenskapsåret

**2024-01-01 - 2024-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skålen, 716402-0633 får härmed avge årsredovisning för 2024.

### 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 2024-05-29 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 8 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 trapphusen, målning av väggar, tak, räcken samt dörrar till vind- och källarutrymmen. Installation av nya rörelsestyrda LED-armaturer i trapphusen. Inplastning av befintliga värmerör i källaren.

### Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 10.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 13.

Under räkenskapsåret har två överlåtelse ägt rum, lgh 001 och lgh 002.

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
2024	25 908	15 012	10 896	34 064
<b>Totalt</b>	<b>178 688 kWh</b>	<b>99 769 kWh</b>	<b>75 237 kWh</b>	<b>280 830 Kr</b>

### Flerårsöversikt

	2024	2023	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	637 175	648 035	646 924	617 000
Resultat efter finansiella poster	103 423	102 315	108 883	-142 000
Soliditet, %	82	79	77	
Sparande per kr/kvm	366	265	266	
Årsavgift kr/kvm	619	619	584	584
Energikostnad kr/kvm	263	249	254	
Räntekostnad kr/kvm	29	33	15	15
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	475	655	728	823
Skuldkvot, %	71	96	107	
Räntekänslighet, %	1	1	1	
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter, %	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

- 1992 Uppsättning av plank
- 1993 Rörstambyte samtliga rör utom avloppsrör i källargolv  
Elstambyte + motorvärmare  
Nya balkonger
- 1995 Lägenhetsdörrar och samtliga lås i fastigheten  
Trapphusrenovering  
Tätning rökkanaler  
Ventilationsbesiktning
- 1998 Isolering vindsgolv  
Uppgradering värmereglering
- 1999 Skyddsrum, utrustning
- 2003 Dränering av husets grund med platonmatta  
Byte fönster & bleck samt fönsterbänkar  
Tvättning, lagning och omfärgning av fasad
- 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
- 2023 Justering och plattläggning utanför éntredörrarna
- Avslutad Lantmäteriförättning, fastighetsreglering mellan Skålen 3, Region Sörmland & Eskilstuna kommun.
- Inköp av gatumark 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

### 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	376 977	1 247 246	102 315
Disposition enl årsstämmobeslut			70 659	-70 659
Avsättning enligt stämmobeslut		31 656		-31 656
Uttag för reparationer		-144 125		
Årets resultat				103 423
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 032 013</b>	<b>264 508</b>	<b>1 317 905</b>	<b>103 423</b>

Årsavgifterna höjdens med 10% 2025-01-01.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 317 905
årets resultat	103 422
<b>Summa balanserat resultat</b>	<b>1 421 327</b>
disponeras för	
avsättes till fond för yttre underhåll	31 656
balanseras i ny räkning	1 389 671
<b>Att i ny räkning överförs</b>	<b>1 421 327</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	637 175	648 035
Övriga rörelseintäkter		11 286	23 362
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>648 461</b>	<b>671 397</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-387 033	-414 557
Övriga externa kostnader	3	-36 652	-27 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-99 155	-99 395
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-522 840</b>	<b>-541 480</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>125 621</b>	<b>129 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 180	3 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 378	-30 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 198</b>	<b>-27 602</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>103 423</b>	<b>102 315</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>103 423</b>	<b>102 315</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>103 423</b>	<b>102 315</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	2 888 576	2 987 731
Summa materiella anläggningstillgångar		2 888 576	2 987 731
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		2 888 576	2 987 731
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		1 500	1 500
Övriga fordringar		12 051	12 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 877	-
Redovisningsmedel		-	498
Summa kortfristiga fordringar		23 428	14 022
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		390 206	484 676
Summa kassa och bank		390 206	484 676
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		413 634	498 698
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		3 302 210	3 486 429

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		1 032 013	1 032 013
Fond för yttre underhåll		264 508	376 977
Summa bundet eget kapital		1 296 521	1 408 990
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 317 905	1 247 246
Årets resultat		103 423	102 315
Summa fritt eget kapital		1 421 328	1 349 561
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 717 849</b>	<b>2 758 551</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,7	450 175	620 387
Summa långfristiga skulder		450 175	620 387
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		59 478	38 556
Leverantörsskulder		36 200	28 886
Skatteskulder		1 418	1 418
Övriga skulder		-	5 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	37 090	33 026
Summa kortfristiga skulder		134 186	107 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 302 210</b>	<b>3 486 429</b>

## Kassaflödesanalys

	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	103 424	102 315
Avskrivningar	99 154	99 395
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>202 578</b>	<b>201 710</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-9 406	13 154
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	26 696	-11 838
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>219 868</b>	<b>203 026</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
T.ex. stora renoveringar	-144 125	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-144 125</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskuld	-170 212	-69 180
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-170 212</b>	<b>-69 180</b>
<b>Årets Kassaflöde</b>	<b>-94 469</b>	<b>133 846</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>484 676</b>	<b>350 830</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>390 207</b>	<b>484 676</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 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	2024	2023
Årsavgifter	586 223	586 224
Övrigt	50 952	40 751
<b>Summa</b>	<b>637 175</b>	<b>626 975</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2024	2023
<b>Summa</b>		

#### Reparationer

Löpande underhåll	44 370	60 817
Trädgård	1 237	642
<b>Summa</b>	<b>45 607</b>	<b>61 459</b>

#### Taxebundna kostnader

El	42 440	55 773
Värme	147 842	133 158
Vatten	60 680	47 135
Sophämtning/renhållning	13 223	27 097
<b>Summa</b>	<b>264 185</b>	<b>263 163</b>

#### Övriga driftskostnader

Försäkring	31 687	29 070
Kabel-tv	25 761	24 038
Förbrukningsmaterial	609	3 120
Övrigt	4 514	19 406
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	14 670	14 301
<b>Summa</b>	<b>77 241</b>	<b>89 935</b>

<b>TOTALA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>387 033</b>	<b>414 557</b>
-------------------------------	----------------	----------------

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsomkostnader	1 835	2 223
Datakommunikation	6 200	3 888
Portokostnader	64	150
Förvaltningskostnader	22 794	16 904
Bankkostnader	1 611	1 543
Förenings o medlemsavgift	2 821	2 820
<b>Summa</b>	<b>35 325</b>	<b>27 528</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<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	-2 259 506	-2 160 111
-Årets avskrivning enligt plan	-99 155	-99 395
	-2 358 661	-2 259 506
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 888 576</b>	<b>2 987 731</b>
	<b>2 888 576</b>	<b>2 987 731</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	70 212	69 180
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	280 848	276 720
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	99 115	274 487
	<b>450 175</b>	<b>620 387</b>

Banklån	Belopp 2024-12-31	Räntesats
Swedbank Hypotek 265.750.743-6	356 175	4,42%
Sparbanken Rekarne 925.308.005-6	94 000	5,473%
	<b>450 175</b>	

### Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	4 458	5 256
Upplupna kostnader	32 634	27 771
	<b>37 092</b>	<b>33 027</b>

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån i fastigheten SKÅLEN 3

2 780 000

**Eventualförpliktelser**

Inga

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Föreningen har budgeterat och planerar att byta torktumlare till en mer energieffektiv värmepumptorkare samt måla tvättstuga och torkrum.

**Underskrifter**

Eskilstuna 2025- -

Jan Törnblom

Björn Liljeholm

Gustaf Levin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025- -

Sylvia Szorath

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



### Årsredovisning 2024.pdf

(105034 byte)

SHA-512: 13c4bc757b6db7caf53e3939e8bac75add8e9  
5fa700245c06bb4877633e6bb6e508d4a85474a9989577  
fa3aa4375d056a89c6704710721846e17ede3845bc148

## Underskrifter

2025-04-29 20:04:43 (CET)



**Björn Clas Liljeholm**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 20:06:14 (CET)



**Gustaf Levin**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 20:04:54 (CET)



**Jan Törnblom**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 20:17:51 (CET)



**Sylvia Szorath**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Årsredovisningen 2024 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:

49a3aff697af69a838b89bd6c91f1d6675be5612015ea7886f250f686092d46e989a671a0edb558099150c54644bd59aa9af45d490a4186ddf95ff88d9d356

9



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

# REVISIONSBERÄTTELSE 2024

\*\*\*\*\*

## För Bostadsrättsföreningen SKÅLEN, org.nr. 716402-0633

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2024- 31/12 2024** 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 2024,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

**Eskilstuna den     /     2025**

---

Sylvia Szorath

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



**Revisionsberättelse.pdf**

(44358 byte)  
SHA-512: dcd1909bf6a57ae61cd22b8b2da6062116aad  
dbdbad4c7048d9d62c4725246bd3c12e707894a0140087  
df17235d819c6ed54e8b4b37e90b16c0bdede49ea5763

## Underskrifter

2025-04-29 20:09:23 (CET)



**Sylvia Szorath**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse 2024 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:

8567802a673c97174d38bcea12e4e6a7ad732f3399bb3850ce2b25638b96f53f14c357e5a0fb2ddccf39ca297978a2f88bea5e3167667ea3b25aa3cb80500c

8c



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.