



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skålen 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Innehåll

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

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skålen 23	2009	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1997

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 25 bostadsrätter om totalt 2 310 kvm och 4 lokaler om 364 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2542 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Mikael Bergqvist	Ordförande
Kyösti Mikael Kallo	Kassör
Elin Mathey	Styrelseledamot
Ronnie Bäckström	Styrelseledamot

### Valberedning

Marie Grenfeldt, Olga Starling

### Firmateckning

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

## Revisorer

Kristian Starling Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Övrig verksamhetsinformation

### Kort historik

Fastigheten hette ursprungligen Kvarteret Koppen 6 och bestod av en el transformatorstation som byggdes under 1969-1970. Ungefär samtidigt införlivades Kv. Koppen till det sydligare kvarteret Skålen och fick nummer 23. Transformatorstationen revs 1996 och ovanpå den gedigna grunden uppfördes ett modernt bostadshus i sju våningar som stod färdigt 1997.

Bostadsrättsföreningen bildades 1999 förvärvade fastigheten i maj 2009.

### Om fastigheten

Fastighetens byggnad består av en huskropp med källare, bottenvåning och sju våningsplan. Bostadsdelen börjar på våning ett (1). Huset har två portar belägna på Norra Stationsgatan 95 A och B.

På gatuplan finns även ett cykelrum.

### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök

14 st 3 rum och kök

2 st 3,5 rum och kök

8 st 4 rum och kök

### Lokalhyresgäster

Ramirent AB

Telia Sverige AB

### Tomträtt

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgiften, 394 000 kr/år sträcker sig till 2026-09-30.

### Förvaltning

Ekonomisk förvaltning hanteras av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB 2023-07-01

### **Fond för yttre underhåll**

För att säkerställa underhållet på föreningens fastighet görs årligen avsättningar till föreningens "fond för yttre underhåll" Detta sker enligt föreningens underhållsplan. Avsättning görs genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Föreningen fattade en överenskommelse med företrädare för Arcona ang hur deras korrigerig av den västra fasaden Skålen 24 skulle kunna utföras, vilket sedan genomfördes på ett utmärkt sätt.

#### **Förändringar i avtal**

Vi har avtal med Stockholm Vatten ocm insamling av organiskt avfall.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 43 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 181 218	2 345 772	2 207 389	2 088 132
Resultat efter fin. poster	446 157	241 852	13 020	-1 033 556
Soliditet (%)	92	91	90	90
Yttre fond	779 922	742 110	642 110	592 110
Taxeringsvärde	121 472 000	121 472 000	121 472 000	82 915 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	504	504	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	38,9	25,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 464	2 876	2 876	2 876
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 152	2 512	2 512	2 512
Sparande per kvm totalyta, kr	396	253	158	-407
Elkostnad per kvm totalyta, kr	67	68	92	50
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	108	115	119
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	37	38	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	213	245	195
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,35	1,77	1,57	-
Räntekänslighet (%)	4,31	10,06	-	-

**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.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	65 741 744	-	-	65 741 744
Upplåtelseavgifter	5 328 949	-	-	5 328 949
Fond, yttre underhåll	742 110	-	37 812	779 922
Balanserat resultat	-3 860 098	241 852	-37 812	-3 656 058
Årets resultat	241 852	-241 852	446 157	446 157
<b>Eget kapital</b>	<b>68 194 557</b>	<b>0</b>	<b>446 157</b>	<b>68 640 713</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 606 058
Årets resultat	446 157
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
<b>Totalt</b>	<b>-3 209 902</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	170 936
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-3 038 966</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 181 218	2 345 772
Övriga rörelseintäkter	3	78 427	113 895
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 259 645</b>	<b>2 459 666</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 176 998	-1 502 040
Övriga externa kostnader	9	-71 411	-112 356
Personalkostnader	10	-114 214	-103 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-389 016	-389 016
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 751 639</b>	<b>-2 106 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>508 007</b>	<b>352 763</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 955	2 978
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-81 805	-113 890
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 850</b>	<b>-110 912</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>446 157</b>	<b>241 852</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>446 157</b>	<b>241 852</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	72 123 098	72 512 114
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 123 098</b>	<b>72 512 114</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>72 123 098</b>	<b>72 512 114</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		9 180	316 499
Övriga fordringar	13	2 560 448	714 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 724	101 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 620 352</b>	<b>1 131 960</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1 575 447
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1 575 447</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 620 352</b>	<b>2 707 407</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 743 450</b>	<b>75 219 521</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 070 693	71 070 693
Fond för yttre underhåll		779 922	742 110
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 850 615</b>	<b>71 812 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 656 058	-3 860 098
Årets resultat		446 157	241 852
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 209 902</b>	<b>-3 618 246</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 640 713</b>	<b>68 194 557</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	5 469 462
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 469 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 469 462	915 000
Leverantörsskulder		72 395	141 240
Skatteskulder		7 552	8 763
Övriga kortfristiga skulder		66 987	77 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	486 340	412 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 102 736</b>	<b>1 555 502</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 743 450</b>	<b>75 219 521</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>508 007</b>	<b>352 763</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	389 016	389 016
	<b>897 023</b>	<b>741 779</b>
Erhållen ränta	19 955	2 978
Erlagd ränta	-91 917	-110 249
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>825 061</b>	<b>634 509</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	358 468	-32 352
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	2 884	-144 268
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 186 413</b>	<b>457 889</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-915 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-915 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>271 413</b>	<b>457 889</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 281 369</b>	<b>1 823 480</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 552 782</b>	<b>2 281 369</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skålen 23 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, 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	0,5 %
---------	-------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 164 552	1 164 567
Hysesintäkter bostäder	150 381	144 574
Hysesintäkter lokaler, moms	676 747	625 333
Hysesintäkter garage	417 060	104 265
Deb. fastighetskatt, moms	84 720	84 720
Hyror reklamplats/antennplats	0	34 000
Bredband	109 200	111 300
Bredband moms	4 200	2 100
El, moms	71 077	0
Påminnelseavgift	240	0
Dröjsmålsränta	245	0
Pantsättningsavgift	573	3 675
Överlåtelseavgift	1 433	1 313
Administrativ avgift	790	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	500 000	69 932
Öres- och kronutjämning	0	-7
<b>Summa</b>	<b>3 181 218</b>	<b>2 345 772</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	41 622
Övriga erhållna bidrag	2 340	0
Övriga intäkter	0	37 493
Övriga intäkter, moms	76 087	34 780
<b>Summa</b>	<b>78 427</b>	<b>113 895</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	51 809	50 313
Hissbesiktning	2 474	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	9 133
Gemensamma utrymmen	5 124	0
Garage/parkering	399 280	148 680
Serviceavtal	1 467	0
Förbrukningsmaterial	0	5 156
<b>Summa</b>	<b>460 153</b>	<b>213 283</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	284	2 374
Tvättstuga	8 509	0
Trapphus/port/entr	0	6 081
Dörrar och lås/porttele	1 697	12 213
Ventilation	8 560	8 284
Skador/klotter/skadegörelse	4 749	0
<b>Summa</b>	<b>23 800</b>	<b>28 952</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tvättstuga	0	12 188
Dörrar och lås	170 936	0
<b>Summa</b>	<b>170 936</b>	<b>12 188</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	169 235	173 800
Uppvärmning	413 511	274 180
Vatten	134 917	93 144
Sophämtning/renhållning	103 196	46 669
Grovsopor	0	10 829
<b>Summa</b>	<b>820 859</b>	<b>598 622</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	50 308	46 211
Tomträttsavgäld	396 205	394 400
Bredband	127 637	82 350
Fastighetsskatt	127 100	126 034
<b>Summa</b>	<b>701 250</b>	<b>648 995</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 814	7 871
Juridiska åtgärder	0	3 653
Inkassokostnader	1 046	0
Revisionsarvoden extern revisor	4 000	0
Styrelseomkostnader	1 954	6 353
Fritids och trivselkostnader	2 860	0
Föreningskostnader	1 203	0
Förvaltningsarvode enl avtal	41 197	33 768
Överlåtelsekostnad	1 396	1 313
Pantsättningskostnad	558	3 675
Korttidsinventarier	0	4 093
Administration	4 685	9 270
Konsultkostnader	6 698	42 181
Övriga externa kostnader	0	180
<b>Summa</b>	<b>71 411</b>	<b>112 356</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 952	78 750
Arbetsgivaravgifter	28 262	24 741
<b>Summa</b>	<b>114 214</b>	<b>103 491</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	80 022	112 745
Dröjsmålsränta	1 783	536
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	609
<b>Summa</b>	<b>81 805</b>	<b>113 890</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	77 802 450	77 802 450
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>77 802 450</b>	<b>77 802 450</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 290 336	-4 901 320
Årets avskrivning	-389 016	-389 016
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 679 352</b>	<b>-5 290 336</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>72 123 098</b>	<b>72 512 114</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	71 872 000	71 872 000
<b>Summa</b>	<b>121 472 000</b>	<b>121 472 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skattekonto	7 666	8 104
Transaktionskonto	1 483 014	213 288
Borgo räntekonto	1 069 768	492 634
<b>Summa</b>	<b>2 560 448</b>	<b>714 026</b>

<b>NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	36 871	2 835
Förutbet tomträtt	0	98 600
Förutbet bredband	13 853	0
<b>Summa</b>	<b>50 724</b>	<b>101 435</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>
Stadshypotek AB	2025-03-01	1,42 %	5 469 462	5 469 462
Handelsbanken	2024-01-17	5,45 %		915 000
<b>Summa</b>			<b>5 469 462</b>	<b>6 384 462</b>
Varav kortfristig del			5 469 462	915 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 000 000 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.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Uppl kostn el	14 660	0
Uppl kostnad Värme	41 074	0
Uppl kostn räntor	6 472	16 584
Uppl kostn vatten	19 792	0
Uppl kostnad Sophämtning	4 315	0
Förutbet hyror/avgifter	400 027	395 961
<b>Summa</b>	<b>486 340</b>	<b>412 545</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000

### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Föreningen har gjort engångs amortering av Stadshypotekslånet med 1 469 462 kr. Kvarvarande skuld 4 000 000 kr.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Elin Mathey  
Styrelseledamot

---

Kyösti Mikael Kallo  
Kassör

---

Mikael Bergqvist  
Ordförande

---

Ronnie Bäckström  
Styrelseledamot

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

---

Kristian Starling  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till Årsmötet i **Bostadsrättsföreningen Skålen 23**

Organisationsnummer **769604-2832**

Jag, Kristian Starling, har granskat årsredovisningen räkenskapsåret 2024 för BRF Skålen 23.

## *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvar för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller felaktigheter.

## *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis och belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har används och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

## *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Skålen för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet.

Jag anser att revisionsbevis som jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### **Uttalanden**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med förvaltningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm

---

Kristian Starling