

Brf Skutan 12
Org nr 769609-3413

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för BRf Skutan 12, 769609-3413 får härmed avge årsredovisning för år 2018, föreningens femtonde räkenskapsår.

Föreningens verksamhet

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2003-02-18.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlemsinformation

Styrelse	Namn	Invald	Utträtt
Ordförande	Jonas Klebe	2017-01-01	
Styrelseledamot	Niklas Vargö	2017-01-01	
Styrelseledamot	Otmar Thormann	2017-09-19	
Suppleant	Christian Pusca	2017-05-23	
Suppleant	Sara Sjöberg	2018-05-22	

Föreningens revisor

Extern revisor: Katarina Lindholm, Finnhammars Revisionsbyrå AB

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2018

Under 2018 har styrelsen hållit 10 protokollförda möten.

Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Skutan 12 registrerades 2003-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skutan 28, Svarvargatan 12 i Stockholm.

Lägenheter och lokaler

Under året har överlåtelse av tre bostadsrätter skett.

Kategori	Antal objekt	Total yta kvm
Bostadsrätt	24	1 322
Hysesrätt	1	60
Lokal	1	64

Fastighetsförvaltning

Förvaltning, drift och underhåll

All förvaltning är utlagd på externa bolag.

Ekonomisk förvaltning sköts av Brain Accounting AB

Drift

MFS Fastighetsservice AB är ansvarig för fastighetsskötsel

Städhuset utför trappstädning

DB Tak AB utför snöröjning på taket

Thyssen Krupp Elevator Sverige utför service på hissen

Veolia Recycling Solutions Sweden hanterar återvinning av sorterat avfall

Stockholm Vatten och Avfall hanterar hushållssopor och levererar vatten

Anticimex hanterar skadedjursbekämpning

Stockholm Exergi levererar fjärrvärme

Fortum, Ellevio levererar fastighetsel

Comhem tillhandahåller TV, bredband och IP-telefoni

Underhållsplan

Styrelsen har fortsatt arbetet som fastlagts i den långsiktiga underhållsplanen avseende behov för underhåll, myndighetsbesiktningar, egenkontroll och förbättringsarbeten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Väsentliga händelser under året

Under året har följande åtgärder och arbeten genomförts:

- Energieffektivisering fastighetens radiatorer har påbörjats
- Energideklaration har upprättats
- Förberedande arbete avseende försäljning av kvarvarande hyreslägenhet

Föreningens ekonomi

Fastighetens försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret

Föreningens avgifter och hyror

För lägenheter med bostadsrätt har avgifter varit oförändrade under året, likaså hyran för lägenhet med hyresrätt. Avgifter har legat på samma nivå sedan bildandet av föreningen, hyran för lokalen är indexreglerad. Det finns inga planerade avgiftsförändringar.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick vid årets slut till 7 373 374 kr. Lånen har amorterats med 123 631kr (107 877 kr) under året.

Kommentar till årets resultat

Resultatet för 2018 uppgick till 98 038 kr (-269 383 kr) och får anses ligga i linje med förväntan för ett år med begränsade underhållskostnader.

KA

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 128 498	1 132 944	1 133 903	1 130 806
Resultat efter finansiella poster	kr	98 038	-269 383	184 534	153 307
Soliditet	%	76,4	76,3	76,3	76,0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Avsättning till <u>yttre fond</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Eget kapital 2017-12-31	23 759 910	1 550 121	1 006 005	-954 893	-269 383
Avsättning till yttre fond			125 517	-125 517	
Korrigerings avsättning till yttre fond 2016	-	-	26 129	-26 129	-
Balansering av föregående års resultat				-269 383	269 383
Årets resultat					98 038
Eget kapital 2018-12-31	23 759 910	1 550 121	1 157 651	-1 375 922	98 038

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	98 038
Balanserat resultat	-1 375 922

Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 277 884</u>
--	-------------------

disponeras för	
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	125 517
balanseras i ny räkning	-1 403 401
	<u>-1 277 884</u>

Avsättning till fond görs enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

KL

Resultaträkning	Not	2018	2017
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 128 498	1 132 944
Övriga rörelseintäkter		85 952	73 221
Summa rörelseintäkter m.m.	2	1 214 450	1 206 165
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	3	-672 076	-1 149 745
Administrativa kostnader	4	-209 298	-85 552
Styrelsearvode ink. soc. avg.		-31 515	-32 102
Avskrivningar	5, 6	-115 200	-112 627
Summa fastighetskostnader		-1 028 089	-1 380 026
Rörelseresultat		186 361	-173 861
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-9
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-88 323	-95 513
Resultat efter finansiella poster		98 038	-269 383
Årets resultat		98 038	-269 383

KL

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	32 343 696	32 453 751
Inventarier	6	18 003	23 147
		32 361 699	32 476 898
Summa anläggningstillgångar		32 361 699	32 476 898
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		65 064	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 494	51 181
		118 558	51 275
<u>Kassa och bank</u>		496 889	355 955
Summa omsättningstillgångar		615 447	407 230
Summa tillgångar		32 977 146	32 884 128

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		23 759 910	23 759 910
Upplåtelseavgifter		1 550 121	1 550 121
Yttre fond		1 157 651	1 006 005
		<u>26 467 682</u>	<u>26 316 036</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-1 375 922	-954 893
Årets resultat		98 038	-269 383
		<u>-1 277 884</u>	<u>-1 224 276</u>
Summa eget kapital		<u>25 189 798</u>	<u>25 091 760</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	<u>7 273 374</u>	<u>7 497 005</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 273 374</u>	<u>7 497 005</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	100 000	-
Leverantörsskulder		206 221	42 846
Skatteskulder		91 080	89 355
Övriga skulder		-20	1 653
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>116 693</u>	<u>161 509</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>513 974</u>	<u>295 363</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 977 146</u>	<u>32 884 128</u>

KV

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat		
Resultat efter finansiella poster	98 038	-269 383
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	115 200	112 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	213 238	-156 756
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/minskning (+) av rörelsefordringar	-67 284	11 938
Ökning(+)/minskning (-) av rörelseskulder	118 611	9 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264 565	-135 248
Investeringsverksamheten		
Förvärv av anläggningstillgångar	-	-25 719
Kassaflöde från investeringsverksamheten	264 565	-160 967
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-123 631	-107 877
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123 631	-107 877
Årets kassaflöde	140 934	-268 844
Likvida medel vid årets början	355 955	624 799
Likvida medel vid årets slut	496 889	355 955

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5
- Cykelparkering	20

Not 2 Rörelseintäkter m.m.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Hysesintäkter	75 900	82 800
Årsavgifter bostadsrätter	925 089	926 184
Hysesintäkter lokaler	127 509	123 960
Brandkontoret	79 604	66 650
Övriga ersättningar från hyresgäster och bostadsrättshavare	6 348	6 571
Summa	<u>1 214 450</u>	<u>1 206 165</u>

K1

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel	29 407	41 609
Snöskottning	20 565	32 459
Städning	36 905	31 920
Radonmätning	-	2 198
Reparationer/underhåll	87 702	570 359
El	35 462	33 783
Värme	201 674	197 640
Vatten/avlopp	48 018	46 278
Sophämtning	42 031	25 323
Kabel-TV/internetkommunikation	75 785	75 707
Fastighetsförsäkring	35 195	34 157
Fastighetsskatt	45 815	45 265
Övriga fastighetskostnader	13 517	13 047
Summa	<u>672 076</u>	<u>1 149 745</u>

Not 4 Administrativa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ekonomisk förvaltning	47 302	47 760
Extradebitering	11 427	2 028
Konsultarvoden	113 977	-
Revisionsarvode	18 486	15 000
Bankkostnader	2 602	3 615
Övriga administrativa kostnader	15 504	17 149
Summa	<u>209 298</u>	<u>85 552</u>

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	33 425 146	33 425 146
	<u>33 425 146</u>	<u>33 425 146</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-971 394	-861 340
- Årets avskrivningar enligt plan	-110 056	-110 055
	<u>32 343 696</u>	<u>32 453 751</u>
Redovisat värde vid årets slut		
Taxeringsvärde byggnader:	17 331 000	17 331 000
taxeringsvärde mark:	24 508 000	24 508 000
	<u>41 839 000</u>	<u>41 839 000</u>

Not 6 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	25 719	25 719
	<u>25 719</u>	<u>25 719</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 719	25 719
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 572	-
- Årets avskrivningar enligt plan	-5 144	-2 572
	<u>18 003</u>	<u>23 147</u>
Redovisat värde vid årets slut		

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetald försäkring	32 262	32 208
ComHem	18 833	18 973
Anticimex	2 399	-
Summa	<u>53 494</u>	<u>51 181</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Omsättningstid	Kortfristiga del, amorteras 2018	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek, 326344	0,65	2019-10-30		1 829 345
Stadshypotek, 113767	1,72	2020-09-30	100 000	2 424 661
Stadshypotek, 320205, STIBOR	0,80	2019-09-30		3 119 368
Totalt				7 373 374

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror/avgifter	69 939	112 669
Upplupen kostnad revision	15 500	-
Upplupen kostnad fjärrvärme	26 828	29 736
Upplupen kostnad el	4 426	2 617
Upplupen kostnad avfall	-	1 093
Övriga upplupna kostnader	-	15 394
Summa	<u>116 693</u>	<u>161 509</u>

KS

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	11 160 000	11 160 000
Summa	11 160 000	11 160 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Försäljning av föreningens kvarvarande hyresrätt

Planerat underhåll 2019

För 2019 planeras följande underhåll och förbättringsarbeten:

- Renovering av fastighetens fasad på inner- och yttergård samt betongbalkonger och entréparti.

Underskrifter
Ort, datum

Stockholm 190524

Jonas Klebe
Ordförande

Otmar Thormann
Ledamot

Niklas Vargö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-27

Katarina Lindholm

Katarina Lindholm
Revisor

Gick



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Brf Skutan 12**

Org.nr. 769609-3413

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan 12 för år 2018-01-01—2018-12-31.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

KL



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 Skutan 12 för år 2018-01-01—2018-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 grundar 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.

Stockholm 2019-05-27

Katarina Lindholm
Godkänd revisor