

Årsredovisning

för

Brf Skutan 12

769609-3413

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Skutan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skutan 28, bebyggdes 1930. Föreningen registrerades 2003-02-18. Fastigheten är belägen på Svarvargatan 12 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 25 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

10 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 382 m² (varav bostadsrättsyta 1 382 m²)

Total lokalyta: 64 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Gemensamma utrymmen

I föreningen finns en gemensam lummig innergård med uteplats och grillmöjligheter. Det finns ett styrelserum till styrelsens förfogande samt tvättrum och cykel- samt barnvagnsrum.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Habitek ansvarar för fastighetsskötseln och Städhuset för trappstädning. Föreningen har en hemsida: brfskutan12.se.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en långsiktig underhållsplan avseende behov för underhåll, myndighetsbesiktningar, egenkontroll och förbättringsarbeten som styrelsen kontinuerligt arbetar med att uppdatera.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Byte av låssystem	2020
Installation av snörasskydd på fastighetens tak	2020
Förbättringsåtgärder på föreningens innergård	2020
Obligatorisk ventilationskontroll (godkänd)	2020
Renovering av fasader på fram- och baksida, vädblingsbalkonger och betongbalkongen på framsidan	2019
Energieffektivisering av radiatorer	2018-2019

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna räkenskapsåret har en till stora delar ny styrelse etablerats, efter att flertalet tidigare ledamöter förutom ordförande avflyttat och lämnat under början 2021. Den nya styrelsen påbörjade sitt arbete efter årsstämman och mot slutet av året togs beslut om en relativt omfattande reparation av hissen, vilket kommer att genomföras under början av 2022. Styrelsen har med förnyad kraft ihop med Trädgårdsgruppen även arbetat på förbättringar av innergården, vilket planeras att påbörjas under 2022 med bl.a. jordförbättring och förberedelser för nyetablering av rabatter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 37 och vid räkenskapsårets utgång 36.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2021-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jonas Klebe	Ordförande
	Filip Rydman	Ledamot
	Ann-Kristin Adwent	Ledamot
	Dennis Norman	Ledamot

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer Katarina Lindholm, Finnhammars revisionsbyrå AB

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-07.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 121	1 124	1 095	1 128	1 133
Resultat efter finansiella poster	268	78	-4 565	98	-269
Balansomslutning	33 326	33 288	33 067	32 977	32 884
Soliditet (%)	76,8	76,0	76,3	76,4	76,3
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kv boyta	700	700	700	700	700
Värmekostnad per kv totalyta	127	129	137	139	137
Elkostnad per kvm totalyta	27	19	29	25	23
Vattenkostnad per kvm totalyta	29	40	27	33	32
Fastighetslån per kvm totalyta	5 183	5 289	5 030	5 099	5 185
Skuldränta (%)	0,5	0,6	1,3	1,2	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har det skett en förändring i hantering av periodiseringar som innebär att återkommande utgifter från och med 2021 ej periodiseras, vilket påverkar jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning. Total resultatpåverkan hänförligt till denna förändring är 44 955 kr.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	24 830 721	5 089 310	1 456 481	-6 141 391	78 403	25 313 524
Avsättning till fond för yttre underhåll			173 300	-173 300		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Disposition av föregående års resultat:				78 403	-78 403	0
Årets resultat					266 617	266 617
Belopp vid årets utgång	24 830 721	5 089 310	1 629 781	-6 236 288	266 617	25 580 141

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 236 289
årets vinst	266 617
	-5 969 672

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	173 300
i anspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 142 972
	-5 969 672

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 121 034	1 124 283
Övriga rörelseintäkter		128 606	93 988
Summa rörelseintäkter		1 249 640	1 218 271
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-689 755	-830 045
Övriga externa kostnader		-92 072	-101 789
Personalkostnader	4	-32 855	-31 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 860	-127 865
Summa rörelsekostnader		-942 542	-1 091 576
Rörelseresultat		307 098	126 695
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 481	-48 292
Summa finansiella poster		-40 481	-48 292
Resultat efter finansiella poster		266 617	78 403
Resultat före skatt		266 617	78 403
Årets resultat		266 617	78 403

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	32 575 270	32 688 155
Maskiner och inventarier	7	22 208	37 183
Summa materiella anläggningstillgångar		32 597 478	32 725 338
Summa anläggningstillgångar		32 597 478	32 725 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55 967	51 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 500	66 120
Summa kortfristiga fordringar		129 467	117 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	598 614	445 195
Summa kassa och bank		598 614	445 195
Summa omsättningstillgångar		728 081	562 384
SUMMA TILLGÅNGAR		33 325 559	33 287 722

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 920 031	29 920 031
Fond för yttre underhåll		1 629 781	1 456 481
Summa bundet eget kapital		31 549 812	31 376 512
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 236 289	-6 141 392
Årets resultat		266 617	78 403
Summa fritt eget kapital		-5 969 672	-6 062 989
Summa eget kapital		25 580 140	25 313 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 024 661	2 124 661
Summa långfristiga skulder		2 024 661	2 124 661
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 469 569	5 522 623
Leverantörsskulder		47 076	42 297
Skatteskulder		56 180	101 571
Övriga skulder	10	7 149	6 544
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 784	176 503
Summa kortfristiga skulder		5 720 758	5 849 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 325 559	33 287 722

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		266 617	78 403
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		127 860	127 865
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		394 477	206 268
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 278	-41 028
Förändring av leverantörsskulder		4 779	-310 516
Förändring av kortfristiga skulder		-80 506	78 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		306 472	-66 616
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	500 000
Amortering av lån		-153 054	-126 090
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-153 054	373 910
Årets kassaflöde		153 418	307 294
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		445 196	137 902
Likvida medel vid årets slut		598 614	445 196

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I 2021 års bokslut har det skett en förändring i hantering av periodiseringar som innebär att återkommande utgifter från och med 2021 ej periodiseras, vilket påverkar jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten och renhållning. Total resultatpåverkan hänförligt till denna förändring är 44 955 kr.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	200 år
Markanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	-967 932	-967 932
Hyror lokaler	-139 560	-139 313
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-6 407	-7 334
Avgift andrahandsuthyrning	-7 134	-9 705
	-1 121 033	-1 124 284

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Löpande underhåll	54 384	119 067
Periodiskt underhåll	77 318	150 721
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	72 908	70 512
Uppvärmningskostnad	184 250	186 961
Vatten- och avloppsavgifter	41 732	57 630
Elavgifter	39 196	27 707
Renhållning	31 997	32 748
Snöröjning	8 494	7 433
Förbrukningsinventarier/materiel	2 572	3 502
Fastighetsförsäkringar	48 918	46 524
TV, bredband och telefoni	75 800	75 805
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	52 185	51 435
	689 754	830 045

Not 4 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	25 000	24 998
Sociala avgifter enligt lag och avtal	7 855	6 879
	32 855	31 877

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 578 622	22 011 217
Årets anskaffningar	0	567 405
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 578 622	22 578 622
Ingående avskrivningar	-1 304 395	-1 191 506
Årets avskrivningar	-112 885	-112 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 417 280	-1 304 395
Mark	11 413 929	11 413 929
Utgående restvärde mark	11 413 929	11 413 929
Utgående redovisat värde	32 575 271	32 688 156
Taxeringsvärden byggnader	19 878 000	19 878 000
Taxeringsvärden mark	37 893 000	37 893 000
	57 771 000	57 771 000
Bokfört värde byggnader	21 161 342	21 274 227
Bokfört värde mark	11 413 929	11 413 929
	32 575 271	32 688 156

Not 6 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	11 160 000	11 160 000
	11 160 000	11 160 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 844	74 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 844	74 844
Ingående avskrivningar	-37 661	-22 685
Årets avskrivningar	-14 975	-14 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 636	-37 661
Utgående redovisat värde	22 208	37 183

Not 8 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Nordea	408 446	255 685
Handelsbanken	190 168	189 510
	598 614	445 195

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,68	2025-09-30	2 124 661	2 224 661
Stadshypotek	0,46	2022-01-27	496 250	500 000
Stadshypotek	0,46	2022-09-30	3 080 378	3 111 750
Stadshypotek	0,46	2022-10-31	1 792 941	1 811 053
			7 494 230	7 647 464
Kortfristig del av långfristig skuld			5 469 569	5 522 623

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 722 710 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 154 304 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	-7 149	-6 544
	-7 149	-6 544

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har genomfört reparation av hissen samt förbättringsåtgärder för innergården under början av 2022. Styrelsen planerar under senare delen av 2022 att genomföra stamspolning utifrån den underhållsplan som ligger där detta utgör del av det löpande underhållet. Styrelsen kommer också att inför 2023, då sortering av matavfall blir obligatoriskt, se till att sophantering är förberedd för matavfallssortering.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas Klebe
Ordförande

Filip Rydman

Ann-Kristin Adwent

Dennis Norman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jonas Klebe

Styrelseordförande

Serienummer: 19681028xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2022-05-23 11:49:12 UTC



DENNIS NORMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920210xxxx

IP: 194.236.xxx.xxx

2022-05-23 13:25:10 UTC



FILIP RYDMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770905xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2022-05-23 20:22:51 UTC



Ann-Kristin Adwent

Styrelseledamot

Serienummer: 19830502xxxx

IP: 81.170.xxx.xxx

2022-05-24 09:25:56 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2022-05-24 13:27:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: PEZDE-4CQNE-1VLCG-TTLL3-BW1E-1P8UE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>