

Årsredovisning

för

Brf Skutan 12

769609-3413

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Skutan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 1 129 | 1 121 | 1 124 | 1 095 | 1 128 |
| Resultat efter finansiella poster | 25 | 268 | 78 | -4 565 | 98 |
| Balansomslutning | 33 147 | 33 326 | 33 288 | 33 067 | 32 977 |
| Soliditet (%) | 77,2 | 76,8 | 76,0 | 76,3 | 76,4 |
| Årsavgift bostäder, genomsnitt per kv boyta | 700 | 700 | 700 | 700 | 700 |
| Värmekostnad per kv totalyta | 148 | 127 | 129 | 137 | 139 |
| Elkostnad per kvm totalyta | 39 | 27 | 19 | 29 | 25 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | 36 | 29 | 40 | 27 | 33 |
| Fastighetslån per kvm totalyta | 5 076 | 5 183 | 5 289 | 5 030 | 5 099 |
| Skuldränta (%) | 1,1 | 0,5 | 0,6 | 1,3 | 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.

Förändringar i 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 | 1 629 781 | -6 236 288 | 266 617 | 25 580 141 |
| 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: | | | | 266 617 | -266 617 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 25 337 | 25 337 |
| Belopp vid årets utgång | 24 830 721 | 5 089 310 | 1 803 081 | -6 142 971 | 25 337 | 25 605 478 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 142 971 |
| årets vinst | 25 337 |
| | -6 117 634 |

| | |
|--|-------------------|
| behandlas så att reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 198 400 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -104 000 |
| i ny räkning överföres | -6 212 034 |
| | -6 117 634 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 128 541 | 1 121 034 |
| Övriga rörelseintäkter | | 98 900 | 128 606 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 227 441 | 1 249 640 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -868 316 | -689 755 |
| Övriga externa kostnader | | -93 613 | -92 072 |
| Personalkostnader | 4 | -32 855 | -32 855 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -125 276 | -127 860 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 120 060 | -942 542 |
| Rörelseresultat | | 107 381 | 307 098 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 64 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -82 108 | -40 481 |
| Summa finansiella poster | | -82 044 | -40 481 |
| Resultat efter finansiella poster | | 25 337 | 266 617 |
| Resultat före skatt | | 25 337 | 266 617 |
| Årets resultat | | 25 337 | 266 617 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5, 6 | 32 462 386 | 32 575 270 |
| Maskiner och inventarier | 7 | 9 816 | 22 208 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 32 472 202 | 32 597 478 |
| Summa anläggningstillgångar | | 32 472 202 | 32 597 478 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 3 686 | 0 |
| Övriga fordringar | | 56 758 | 55 967 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 50 136 | 73 500 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 110 580 | 129 467 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | 8 | 564 135 | 598 614 |
| Summa kassa och bank | | 564 135 | 598 614 |
| Summa omsättningstillgångar | | 674 715 | 728 081 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 33 146 917 | 33 325 559 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 29 920 031 | 29 920 031 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 803 081 | 1 629 781 |
| Summa bundet eget kapital | | 31 723 112 | 31 549 812 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -6 142 971 | -6 236 289 |
| Årets resultat | | 25 337 | 266 617 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 117 634 | -5 969 672 |
| Summa eget kapital | | 25 605 478 | 25 580 140 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 1 924 661 | 2 024 661 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 924 661 | 2 024 661 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 5 415 265 | 5 469 569 |
| Leverantörsskulder | | 40 709 | 47 076 |
| Skatteskulder | | 5 846 | 56 180 |
| Övriga skulder | 10 | 9 152 | 7 149 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 145 806 | 140 784 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 616 778 | 5 720 758 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 33 146 917 | 33 325 559 |

Kassaflödesanalys

| Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 25 337 | 266 617 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 125 276 | 127 860 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 150 613 | 394 477 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 18 887 | -12 278 |
| Förändring av leverantörsskulder | -6 367 | 4 779 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -43 308 | -80 506 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 119 825 | 306 472 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -154 304 | -153 054 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -154 304 | -153 054 |
| Årets kassaflöde | -34 479 | 153 418 |
| Likvida medel vid årets början | | |
| Likvida medel vid årets början | 598 614 | 445 196 |
| Likvida medel vid årets slut | 564 135 | 598 614 |

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

| | 2022 | 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 967 932 | 967 932 |
| Hyror lokaler | 147 035 | 139 560 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 412 | 6 407 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 162 | 7 135 |
| | 1 128 541 | 1 121 034 |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 143 041 | 54 384 |
| Periodiskt underhåll | 104 066 | 77 318 |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 61 239 | 72 908 |
| Uppvärmningskostnad | 213 362 | 184 250 |
| Vatten- och avloppsavgifter | 52 720 | 41 732 |
| Elavgifter | 57 092 | 39 196 |
| Renhållning | 39 617 | 31 997 |
| Snöröjning | 12 839 | 8 494 |
| Förbrukningsinventarier/materiel | 185 | 2 572 |
| Fastighetsförsäkringar | 52 639 | 48 918 |
| TV, bredband och telefoni | 76 170 | 75 800 |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift | 55 345 | 52 185 |
| | 868 315 | 689 754 |

Not 4 Personalkostnader

| | 2022 | 2021 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen | 25 000 | 25 000 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 7 855 | 7 855 |
| | 32 855 | 32 855 |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 578 622 | 22 578 622 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 578 622 | 22 578 622 |
| Ingående avskrivningar | -1 417 280 | -1 304 395 |
| Årets avskrivningar | -112 884 | -112 885 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 530 164 | -1 417 280 |
| Mark | 11 413 929 | 11 413 929 |
| Utgående restvärde mark | 11 413 929 | 11 413 929 |

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående redovisat värde | 32 462 387 | 32 575 271 |
| Taxeringsvärden byggnader | 22 229 000 | 19 878 000 |
| Taxeringsvärden mark | 43 908 000 | 37 893 000 |
| | 66 137 000 | 57 771 000 |
| Bokfört värde byggnader | 21 048 458 | 21 161 342 |
| Bokfört värde mark | 11 413 929 | 11 413 929 |
| | 32 462 387 | 32 575 271 |

Not 6 Ställda säkerheter

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Fastighetsinteckning | 11 160 000 | 11 160 000 |
| | 11 160 000 | 11 160 000 |

Not 7 Maskiner och inventarier

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 74 844 | 74 844 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 74 844 | 74 844 |
| Ingående avskrivningar | -52 636 | -37 661 |
| Årets avskrivningar | -12 392 | -14 975 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -65 028 | -52 636 |
| Utgående redovisat värde | 9 816 | 22 208 |

Not 8 Kassa och bank

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
| Likvida medel | | |
| Nordea | 375 517 | 408 446 |
| Handelsbanken | 188 618 | 190 168 |
| | 564 135 | 598 614 |

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2022-12-31 | Lånebelopp 2021-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek | 0,68 | 2025-09-30 | 2 024 661 | 2 124 661 |
| Stadshypotek | 2,377 | 2023-01-27 | 491 250 | 496 250 |
| Stadshypotek | 3,274 | 2023-09-29 | 3 049 186 | 3 080 378 |
| Stadshypotek | 2,686 | 2023-10-31 | 1 774 829 | 1 792 941 |
| | | | 7 339 926 | 7 494 230 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 5 415 265 | 5 469 569 |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 568 406 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

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|-----------|--------------|--------------|
| Momsskuld | 8 358 | 7 149 |
| | 8 358 | 7 149 |

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ann-Kristin Adwent
Ordförande

Filip Rydman

Dennis Norman

Marcus Reiner

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

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."

Ann-Kristin Adwent

Ordförande

Serienummer: 19830502xxxx

IP: 81.170.xxx.xxx

2023-05-29 09:22:03 UTC



MARCUS REINER

Styrelseledamot

Serienummer: 19880112xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-30 07:44:08 UTC



DENNIS NORMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19920210xxxx

IP: 194.22.xxx.xxx

2023-05-30 16:09:25 UTC



FILIP RYDMAN

Styrelseledamot

Serienummer: 19770905xxxx

IP: 188.150.xxx.xxx

2023-05-30 21:30:14 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-31 05:28:01 UTC



Penneo dokumentnyckel: 41UZ3-TZ6LF-62J48-U7PFH-ZVN4G-WCZ6N

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/validator>