

Årsredovisning

för

Brf Skutan 12

769609-3413

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Skutan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningens mark innehas med äganderätt.

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>
Underhåll av hiss	2022
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, vädringsbalkonger 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 1 589 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

Föreningen har under året erhållit statligt elstöd från Skatteverket om 7 626 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 och vid räkenskapsårets utgång 35.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2023-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Filip Rydman	Ordförande
	Ann-Kristin Adwent	Ledamot
	Marcus Reiner	Ledamot
	Frida Hagelberg Eng	Ledamot

Suppleant Christian Pusca

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)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 141	1 129	1 121	1 124	1 095
Resultat efter finansiella poster	68	25	268	78	-4 565
Soliditet (%)	77,5	77,2	76,8	76,0	76,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	700	700	700	700	697
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,4	78,9	77,5	79,5	81,0
Värmekostnad per kvm totalyta (kr)	167	148	127	129	137
Elkostnad per kvm totalyta (kr)	39	39	27	19	29
Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)	46	36	29	40	27
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	252	223	183	188	193
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 199	5 311	5 423	5 533	5 263
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	4 969	5 076	5 183	5 289	5 030
Skuldränta (%)	3,3	1,1	0,5	0,6	1,3
Räntekänslighet (%)	7,4	7,6	7,7	7,9	7,6
Sparande per kvm totalyta (kr)	67	108	261	184	180

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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	1 803 081	-6 142 971	25 337	25 605 478
Avsättning till fond för yttre underhåll			198 400	-198 400		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-104 000	104 000		0
Disposition av föregående års resultat:				25 337	-25 337	0
Årets resultat					67 869	67 869
Belopp vid årets utgång	24 830 721	5 089 310	1 897 481	-6 212 034	67 869	25 673 347

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-6 212 034
årets vinst	67 869
	-6 144 165
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	198 400
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-6 342 565
	-6 144 165

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 140 836	1 128 541
Övriga rörelseintäkter		93 626	98 900
Summa rörelseintäkter		1 234 462	1 227 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-692 841	-868 316
Övriga externa kostnader		-91 785	-93 613
Personalkostnader	4	-25 849	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 700	-125 276
Summa rörelsekostnader		-933 175	-1 120 060
Rörelseresultat		301 287	107 381
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		547	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 965	-82 108
Summa finansiella poster		-233 418	-82 044
Resultat efter finansiella poster		67 869	25 337
Resultat före skatt		67 869	25 337
Årets resultat		67 869	25 337

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 6

32 349 502

32 462 386

Maskiner och inventarier

7

0

9 816

Summa materiella anläggningstillgångar

32 349 502

32 472 202

Summa anläggningstillgångar

32 349 502

32 472 202

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

0

3 686

Övriga fordringar

2 577

56 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

60 866

50 136

Summa kortfristiga fordringar

63 443

110 580

Kassa och bank

Kassa och bank

8

710 434

564 135

Summa kassa och bank

710 434

564 135

Summa omsättningstillgångar

773 877

674 715

SUMMA TILLGÅNGAR

33 123 379

33 146 917

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 920 031

29 920 031

Fond för yttre underhåll

1 897 481

1 803 081

Summa bundet eget kapital

31 817 512

31 723 112

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-6 212 034

-6 142 971

Årets resultat

67 869

25 337

Summa fritt eget kapital

-6 144 165

-6 117 634

Summa eget kapital

25 673 347

25 605 478

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

1 824 661

1 924 661

Summa långfristiga skulder

1 824 661

1 924 661

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

5 360 961

5 415 265

Leverantörsskulder

49 273

40 709

Skatteskulder

8 214

5 846

Övriga skulder

10

15 692

9 152

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

191 231

145 806

Summa kortfristiga skulder

5 625 371

5 616 778

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 123 379

33 146 917

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		301 287	107 381
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		122 700	125 276
Erhållen ränta		547	64
Erlagd ränta		-225 434	-73 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		199 100	159 209
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		53 700	18 887
Förändring av leverantörsskulder		8 564	-6 367
Förändring av kortfristiga skulder		39 239	-51 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten		300 603	119 825
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-154 304	-154 304
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-154 304	-154 304
Årets kassaflöde		146 299	-34 479
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		564 135	598 614
Likvida medel vid årets slut		710 434	564 135

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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, el och vatten.

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.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

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

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	967 932	967 932
Hyror lokaler	157 937	147 035
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 495	8 412
Avgift andrahandsuthyrning	10 472	5 162
	1 140 836	1 128 541

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	31 168	143 041
Periodiskt underhåll	0	104 066
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	63 435	61 239
Uppvärmningskostnad	242 103	213 362
Vatten- och avloppsavgifter	66 006	52 720
Elavgifter	56 963	57 092
Renhållning	46 527	39 617
Snöröjning	0	12 839
Förbrukningsinventarier/materiel	0	185
Fastighetsförsäkringar	51 378	52 639
TV, bredband och telefoni	78 166	76 170
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	57 095	55 345
	692 841	868 315

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	19 670	25 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 179	7 855
	25 849	32 855

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 578 622	22 578 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 578 622	22 578 622
Ingående avskrivningar	-1 530 164	-1 417 280
Årets avskrivningar	-112 884	-112 884
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 643 048	-1 530 164
Mark	11 413 929	11 413 929
Utgående restvärde mark	11 413 929	11 413 929
Utgående redovisat värde	32 349 503	32 462 387
Taxeringsvärden byggnader	22 229 000	22 229 000
Taxeringsvärden mark	43 908 000	43 908 000
	66 137 000	66 137 000
Bokfört värde byggnader	20 935 574	21 048 458
Bokfört värde mark	11 413 929	11 413 929
	32 349 503	32 462 387

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 160 000	11 160 000
	11 160 000	11 160 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 844	74 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 844	74 844
Ingående avskrivningar	-65 028	-52 636
Årets avskrivningar	-9 816	-12 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 844	-65 028
Utgående redovisat värde	0	9 816

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Nordea	515 740	375 517
Handelsbanken	194 694	188 618
	710 434	564 135

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,68	2025-09-30	1 924 661	2 024 661
Stadshypotek	4,373	2024-01-29	486 250	491 250
Stadshypotek	4,696	2024-09-30	3 017 994	3 049 186
Stadshypotek	4,827	2024-10-31	1 756 717	1 774 829
			7 185 622	7 339 926
Kortfristig del av långfristig skuld			5 360 961	5 415 265

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 414 102 kr.

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

Kommnade års förväntade amortering är 154 304 kr.

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	8 334	8 358
	8 334	8 358

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Filip Rydman
Ordförande

Ann-Kristin Adwent

Marcus Reiner

Frida Hagelberg Eng

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."

MARCUS REINER

Styrelseledamot

Serienummer: dfa79ecd758d22[...]6de2cca145651

IP: 62.119.xxx.xxx

2024-06-05 13:40:16 UTC



FILIP RYDMAN

Ordförande

Serienummer: 2e3908a8e4fb70[...]ecca23cbdeb8d

IP: 90.224.xxx.xxx

2024-06-05 14:49:04 UTC



Ann-Kristin Adwent

Styrelseledamot

Serienummer: 2ebe59ef5cce90[...]ada330ed85e8f

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-05 15:30:43 UTC



Frida Anna Carolina Eng

Styrelseledamot

Serienummer: b08b580df858a9[...]1527272611d87

IP: 94.234.xxx.xxx

2024-06-07 07:35:58 UTC



KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: c43a5da11d2ba7[...]6640aa49ad55d

IP: 194.72.xxx.xxx

2024-06-07 07:39:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: JQ0U3-2TEMZ-3Z2UQ-8GQFH-A1F0E-KFYZZ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>