

Årsredovisning för
Brf Skutan 35
769608-0907

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

HB
EW EL
H6
J

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-02-27 och förvärvade i november 2012 fastigheten Skutan 35 i Stockholm. Fastigheten är belägen på Gjutargatan 6 på Kungsholmen i Stockholm och består av 37 lägenheter och en lokal. Den totala ytan uppgår till 1778 kvm fördelade på 5 treor, 5 tvåor, 25 ettor, samt 2 vindslägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter. Lokalen är på 50 kvm och uthyrd. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-13.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-04-29 och extra föreningsstämmor den 2019-06-10 och 2019-07-01.

Föreningen äger fastigheten Skutan 35 i Stockholms kommun omfattande adressen Gjutargatan 6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I nedanstående uppställning specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter, bostadsrätt	1728
1	lokaler, hyresrätt	50

I enlighet med den hos Bolagsverket registrerade ekonomiska plan som upprättades i samband med ombildningen förelåg ett omfattande renoveringsbehov. Detta behov innefattade bland annat stammar, el, fasad, tak och fönster. Därutöver byte av lägenhetsdörrar och ytterdörr, ommålning av trapphus, samt renovering av hiss. Samtliga dessa arbeten är genomförda och slutbetalda.

Föreningens ekonomi är fortsatt god med en kostnadstäckning för löpande underhåll. Föreningen har under året fortsatt med amortering på lånen med sammanlagt 300.000 kr. Styrelsen har ett fortsatt uttalat mål att använda det tillgängliga kapitalöverskottet för att fortsätta amortera på lånen.

Under det gångna året har balkongprojektet slutförts och 8 lägenheter har fått balkong. Tvättstugan moderniserades i och med bytet av de två gamla tvättmaskinerna och torktumlaren mot två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare. Samtidigt installerades också en lakansträckare. Den gamla maskinparken närmade sig slutet av sin livslängd och krävde återkommande service som var kostsam.

Under året har föreningen också börjat sortera bioavfall. Nu kan de boende bidra till en mindre fossilbränsle driven värld i och med att bioavfallet bland annat används för att framställa drivmedel för stadens bussar.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Emil Weman	Ordförande
Henrik Graan	Ledamot
Hans Berntsson	Ledamot

HB
EW
A
BL
HG

Erica Löwenström	Ledamot
Anders Turesson	Ledamot
Johan Tegel	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju (7) protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Auktoriserad revisor Per Artvin, Nexia.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Kevin Vesterlund.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Avgifterna sänktes med 5 % från och med 2018-01-01. Inga kommande ändringar av avgifterna är planerat.

HB
EW
ta
HG
A

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 211	1 197	1266	1314
Resultat efter fin. poster (tkr)	-224	-83	-129	82
Soliditet (%)	80,4	81,7	81,4	80,9

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	56 779 707	3 121 781	305 000	-2 191 389	-83 239	57 931 860
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			51 000	-51 000		
Balanseras i ny räkning				-83 239	83 239	
Årets resultat					-223 937	-223 936
Belopp vid årets utgång	56 779 707	3 121 781	356 000	-2 325 628	-223 937	57 707 924

H/B E

EW H6

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 325 628
Årets resultat	-223 936
Totalt	-2 549 564
Avsättning till yttre fond	51 000
Uttag ur yttre fond	-166 458
Balanseras i ny räkning	-2 434 196
Summa	-2 549 654

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

HB
EW H6
EL X

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 211 097	1 196 632
Summa rörelseintäkter		1 211 097	1 196 632
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-917 686	-745 069
Övriga externa kostnader	4	-21 405	-31 610
Personalkostnader och arvoden	5	-47 311	-58 876
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 620	-316 620
Summa rörelsekostnader		-1 303 022	-1 152 175
Rörelseresultat		-91 925	44 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	405
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 012	-128 101
Summa finansiella poster		-132 012	-127 696
Resultat efter finansiella poster		-223 937	-83 239
Resultat före skatt		-223 937	-83 239
Årets resultat		-223 937	-83 239

HB
72 46
EW
X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 927 452	70 244 072
Pågående nyanläggningar	7	1 374 546	34 820
Summa materiella anläggningstillgångar		71 301 998	70 278 892
Summa anläggningstillgångar		71 301 998	70 278 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 353	7 673
Övriga fordringar		5 453	5 145
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 922	47 060
Summa kortfristiga fordringar		63 728	59 878
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	375 911	539 533
Summa kassa och bank		375 911	539 533
Summa omsättningstillgångar		439 639	599 411
SUMMA TILLGÅNGAR		71 741 637	70 878 303

HB
H6
EN
EL
A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 901 488	59 901 488
Fond för yttre underhåll		356 000	305 000
Summa bundet eget kapital		60 257 488	60 206 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 325 628	-2 191 389
Årets resultat		-223 937	-83 239
Summa fritt eget kapital		-2 549 565	-2 274 628
Summa eget kapital		57 707 923	57 931 860
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 000 000	12 600 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	12 600 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		300 000	-
Leverantörsskulder		74 118	64 140
Skatteskulder		106 808	104 584
Övriga skulder	9	1 400 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		152 788	177 719
Summa kortfristiga skulder		2 033 714	346 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 741 637	70 878 303

EL

HB H6
ew
X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnationer, stambyte, fönster och dörrar	2,0%	(2,0%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

EL HB
HG
EW X

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter	1 127 336	1 127 340
Hyrer	78 655	61 353
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 090	7 939
Övriga hyresintäkter	16	-
	1 211 097	1 196 632

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2019	2018
Drift		
Fastighetsskötsel	46 907	35 160
Städning	58 308	61 100
Tillsyn, besiktning, kontroller	26 345	7 070
Trädgårdsskötsel	440	-
Snöröjning	16 013	5 288
Sotning	-	9 969
Reparationer	48 515	71 518
El	48 663	48 548
Uppvärmning	228 108	233 227
Vatten	35 659	42 013
Sophämtning	19 502	23 240
Försäkringspremie	45 059	42 613
Fastighetsavgift bostäder	50 949	49 469
Fastighetsskatt lokaler	3 160	3 230
Övriga fastighetskostnader	20 323	3 399
Kabel-tv/Bredband/IT	11 172	9 756
Förvaltningsarvode ekonomi	80 363	76 687
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 238	-
Panter och överlåtelser	6 278	5 915
Juridiska åtgärder	-	13 525
Övriga externa tjänster	4 226	3 342
	751 228	745 069
Underhåll		
Tvättstuga	166 458	-
	917 686	745 069
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	917 686	745 069

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Porto / Telefon	90	640
Annonser/Reklam	-	280
Konsultarvode	1 815	11 815
Revisionarvode	19 500	18 875
Summa	21 405	31 610

HB
EN
46
X

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	36 000	44 800
Sociala kostnader	11 311	14 076
	47 311	58 876

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till resultaträkning

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 681 480	25 681 480
-Ombyggnad	9 410 522	9 410 522
-Mark	36 885 000	36 885 000
	71 977 002	71 977 002
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 732 930	-1 416 310
-Årets avskrivning enligt plan	-316 620	-316 620
	-2 049 550	-1 732 930
Redovisat värde vid årets slut	69 927 452	70 244 072
Taxeringsvärde		
Byggnader	19 716 000	16 123 000
Mark	47 000 000	30 000 000
	66 716 000	46 123 000
Bostäder	66 400 000	45 800 000
Lokaler	316 000	323 000
	66 716 000	46 123 000

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ombyggnad balkonger	1 374 546	34 820
	1 374 546	34 820

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	375 911	539 533
Summa	375 911	539 533

HB EL
EN HG
X

Not 9 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Balkonger betalda av medlemmar	1 400 000	-
	1 400 000	-

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2019-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2018-12-31
SEB		1,06%	4 600 000		4 600 000
SEB		1,06%	4 425 000		4 425 000
SEB		1,23%	3 275 000	-300 000	3 575 000
Varav kortfristig del			-300 000		
			12 000 000	-300 000	12 600 000

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Not 12 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

HB EL
EW HG

Underskrifter

Stockholm 2020- 5 - 7



Emil Weman



Henrik Graan



Erica Löwenström



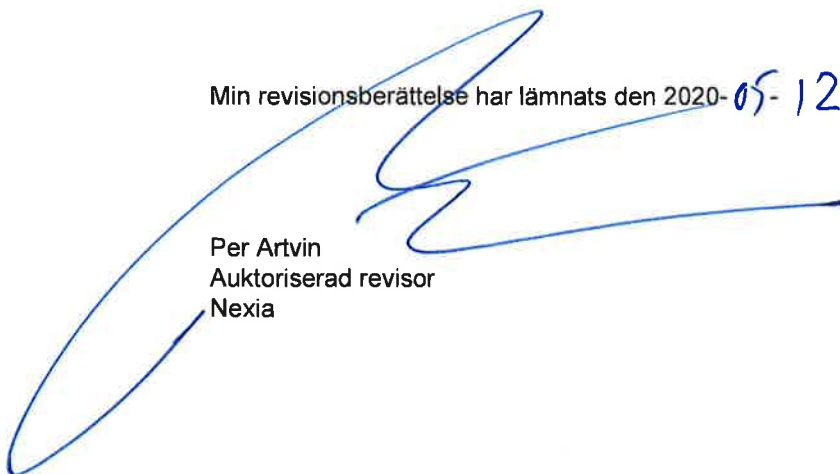
Anders Turesson



Hans Berntsson



Min revisionsberättelse har lämnats den 2020- 05 - 12



Per Artvin
Auktoriserad revisor
Nexia

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skutan 35
Org.nr. 769608-0907

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan 35 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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. Våra 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 35 för år 2019 samt av förslaget 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

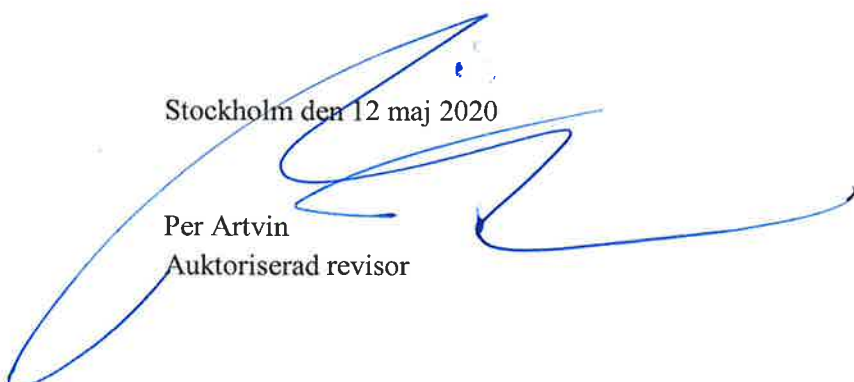
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 den 12 maj 2020

Per Artvin
Auktoriserad revisor