



FASTIGHETSÄGARNA  
SERVICE

BRF Skutan 35

# Årsredovisning 2023



SKMLoAuYCa-BkgPoAuY0a

Årsredovisning för  
**Brf Skutan 35**  
769608-0907

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

## 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, 2 vindslägenheter samt 1 lokal. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter. Lokalen är på 50 kvm och uthyrd. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-13.

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Arbete med att ta fram underhållsplan pågår.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-30. En extrastämma ägde rum 2023-10-10 för att besluta om uppdaterade stadgar.

Föreningen äger fastigheten Skutan 35 i Stockholms kommun omfattande adressen Gjutargatan 6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring via försäkringsgivare If skadeförsäkring AB.

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.

### Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Henrik Graan	Ordförande
Hans Berntsson	Ledamot
Sanna Sörberg	Ledamot
Matilda Olofsson Samuelsson	Ledamot
Ann-Britt Turesson	Ledamot
Christian Lennström	Suppleant
Erica Löwenström	Suppleant

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

### **Revisor**

Revisor har varit Auktoriserad revisor Per Artvin, 242revision AB.

### **Valberedning**

Valberedningen har utgjorts av Josefine Bergström.

### **Förvaltning**

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

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är fortsatt god även om räntekostnaderna 2024 kommer att innebära ett klart lägre sparande än under 2023. Föreningen har ett fortsatt uttalat mål att fortsätta amortera på lånen när detta är möjligt. Styrelsen följer löpande den ekonomiska utvecklingen för att säkerställa att föreningen på lång sikt har tillräckliga medel för att kunna genomföra nödvändiga underhåll. Avgifterna i föreningen höjdes med 10% från 2023-01-01 samt med ytterligare 15% från 2023-10-01.

## Ekonomi

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	1 451	1 280	1 259	1 205
Resultat efter fin. poster (tkr)	-172	-48	-149	-70
Soliditet (%)	83,2	83,4	83,1	82,7

### Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	782	685	669	652
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	6 412	6 412	6 580	6 749
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 597	6 597	6 771	6 944
Sparande per kvm totalyta (tkr)	131	166	156	139
Räntekänslighet (%)	8%	10%	10%	11%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	218	213	198	183
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	92%	92%	92%	93%

### 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	342 542	-2 754 700	-48 134	58 825 739
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			51 000	-51 000		
Balanseras i ny räkning				-48 134	48 134	
Årets resultat					-172 146	-172 146
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 779 707</b>	<b>3 121 781</b>	<b>393 542</b>	<b>-2 853 834</b>	<b>-172 146</b>	<b>58 653 593</b>

## Resultatdisposition

Belopp i kr

### Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-2 853 834
Årets resultat	-172 146
<b>Totalt</b>	<b>-3 025 980</b>
Avsättning till yttre fond	51 000
Uttag ur yttre fond	-48 625
Balanseras i ny räkning	-3 028 355
<b>Summa</b>	<b>-3 025 980</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 450 652	1 279 969
Övriga rörelseintäkter		13 769	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 464 421</b>	<b>1 280 329</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-836 771	-787 532
Övriga externa kostnader	4	-22 690	-20 583
Personalkostnader och arvoden	5	-62 568	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 112	-344 112
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 266 141</b>	<b>-1 214 782</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 280</b>	<b>65 547</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 441	217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-373 866	-113 898
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-370 425</b>	<b>-113 681</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-172 145</b>	<b>-48 134</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-172 145</b>	<b>-48 134</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-172 146</b>	<b>-48 134</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	69 953 042	70 297 154
Summa materiella anläggningstillgångar		69 953 042	70 297 154
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		69 953 042	70 297 154
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 503	6 517
Övriga fordringar		26 305	6 377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 434	95 490
Summa kortfristiga fordringar		104 242	108 384
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		427 615	163 322
Summa kassa och bank		427 615	163 322
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		531 857	271 706
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 484 899	70 568 860



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 901 488	59 901 488
Fond för yttre underhåll		393 542	342 542
Kapitaltillskott		1 384 543	1 384 543
Summa bundet eget kapital		61 679 573	61 628 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 853 834	-2 754 700
Årets resultat		-172 146	-48 134
Summa fritt eget kapital		-3 025 980	-2 802 834
<b>Summa eget kapital</b>		58 653 593	58 825 739
<i>Avsättningar</i>			
Fond för balkonger		10 800	7 920
Summa avsättningar		10 800	7 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	11 400 000	11 400 000
Leverantörsskulder		85 382	29 454
Skatteskulder		122 916	117 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		212 208	188 441
Summa kortfristiga skulder		11 820 506	11 735 201
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		70 484 899	70 568 860

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	198 280	65 547
Avskrivningar	344 112	344 112
Erlagd ränta och ränteintäkter	-370 425	-113 681
	<u>171 967</u>	<u>295 978</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>171 967</b>	<b>295 978</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	14	-4 418
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	4 128	-43 776
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	55 928	-6 613
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	32 256	59 534
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>264 293</b>	<b>300 705</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder		-300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>264 293</b>	<b>705</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>163 322</b>	<b>162 617</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>427 615</b>	<b>163 322</b>

## 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) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

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 20,6 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 parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
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.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	1 350 902	1 183 697
Hyror	87 092	78 565
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 391	9 872
Övriga hyresintäkter	7 267	7 835
	<b>1 450 652</b>	<b>1 279 969</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	32 583	31 663
Städning	66 013	54 072
Tillsyn, besiktning, kontroller	6 184	2 394
Snöröjning	20 782	11 451
Reparationer	26 301	27 874
El	66 364	81 714
Uppvärmning	249 889	226 765
Vatten	70 995	70 141
Sophämtning	34 122	21 099
Försäkringspremie	41 431	57 861
Självrisk		9 600
Fastighetsavgift bostäder	58 793	56 203
Fastighetsskatt lokaler	3 960	3 960
Övriga fastighetskostnader	8 477	4 862
Kabel-tv/Bredband/IT	11 914	12 582
Förvaltningsarvode ekonomi	80 306	87 943
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 043	5 021
Panter och överlåtelse	2 954	10 267
Teknisk förvaltning utöver avtal		7 500
Övriga externa tjänster	6 035	4 560
	<b>788 146</b>	<b>787 532</b>
<b>Underhåll</b>		
Stampspolning	48 625	
	<b>836 771</b>	<b>787 532</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	1 815	-
Konsultarvode	-	708
Revisionarvode	20 875	19 875
<b>Summa</b>	<b>22 690</b>	<b>20 583</b>

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	48 300	47 600
Sociala kostnader	14 268	14 955
	<b>62 568</b>	<b>62 555</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till resultaträkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	25 681 480	25 681 480
-Ombyggnad	10 785 068	10 785 068
-Mark	36 885 000	36 885 000
	<b>73 351 548</b>	<b>73 351 548</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 054 394	-2 710 282
-Årets avskrivning enligt plan	-344 112	-344 112
	<b>-3 398 506</b>	<b>-3 054 394</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>69 953 042</b>	<b>70 297 154</b>

### Taxeringsvärde

Byggnader	24 196 000	24 196 000
Mark	54 000 000	54 000 000
	<b>78 196 000</b>	<b>78 196 000</b>
Bostäder	78 196 000	78 196 000
	<b>78 196 000</b>	<b>78 196 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	427 615	163 322
<b>Summa</b>	<b>427 615</b>	<b>163 322</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2023-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2022-12-31
SEB	2024-10-28	4,57%	4 600 000		4 600 000
SEB	2024-09-28	4,52%	4 425 000		4 425 000
SEB	2024-01-28	4,62%	2 375 000		2 375 000
			<b>11 400 000</b>		<b>11 400 000</b>
Varav långfristig del			-		-
Varav kortfristig del			11 400 000		11 400 000
Amoteringar inom 1 år			-		-
			11 400 000		11 400 000

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen.

Dessa lån redovisas därför som kortfristiga

Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

Stockholm 2024 \_\_\_\_\_

.....

Henrik Graan

.....

Hans Berntsson

.....

Sanna Sörberg

.....

Ann-Britt Turesson

.....

Matilda Olofsson Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024 \_\_\_\_\_

Per Artvin  
Auktoriserad revisor  
242revision AB



# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som bilägs årsredovisningen.



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 12:40

SENT BY OWNER:

Aliana Khaled · 21.03.2024 10:32

DOCUMENT ID:

BkgPoAuY0a

ENVELOPE ID:

SkMLoAuYCa-BkgPoAuY0a

DOCUMENT NAME:

Brf Skutan 35 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK GRAAN henrik.graan@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 15:09 21.03.2024 10:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/21) IP: 195.178.161.87
2. Sanna Maria Olivia Sörberg sanna.sorberg@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:31 21.03.2024 16:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/02) IP: 83.187.179.150
3. HANS BERTTSSON hans_berntsson@hotmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 16:37 21.03.2024 16:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/27) IP: 94.255.243.182
4. Ann-Britt Turesson Ab.tureson@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 22:43 21.03.2024 22:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/12/07) IP: 94.191.152.170
5. Matilda Samuelsson Matildasamuelsson@outlook.com	Signed Authenticated	22.03.2024 10:54 22.03.2024 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/06/17) IP: 151.177.114.61
6. PER ARTVIN per.artvin@242revision.se	Signed Authenticated	22.03.2024 12:40 22.03.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/24) IP: 62.95.35.194

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed