

# Brf Skutan 12

Org nr 769609-3413

## Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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: 1382 m<sup>2</sup> (varav bostadsrättsyta 1 382 m<sup>2</sup>)

Total lokalyta: 64 m<sup>2</sup>

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.

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
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, vändningsbalkonger 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 1 429 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.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Många medlemmar har arbetat hemifrån och spenderat mer tid i huset vilket i sig är positivt men har inneburit högre beroende av vår coaxial (kabel TV) gruppanslutning mot Internet. Denna är kostnadseffektiv men har dragits med en del tekniska problem under året vilket gör att vi överväger alternativa lösningar.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Radiatorläcka i trapphuset lyckligtvis utan följdskador då läckan upptäcktes i tid.

## MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåttna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 34 och vid räkenskapsårets utgång 36.

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-25 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jonas Klebe	Ordförande
	Niklas Vargö	Ledamot
	Sara Sjöberg	Ledamot
	William Dahlgren	Ledamot

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer Katarina Lindholm, Finnhammars revisionsbyrå AB

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-07.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 124	1 095	1 128	1 133	1 134
Resultat efter finansiella poster	tkr	78	-4 565	98	-269	185
Soliditet	%	76	76	76	76	76
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	700	700	700	700	700
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	129	137	139	137	143
Elkostnad per kvm totalyta	kr	19	29	25	23	19
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	40	27	33	32	27
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	5 289	5 030	5 099	5 185	5 259
Genomsnittlig skuldränta	%	0,6	1,3	1,2	1,2	1,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl. avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	29 920 031	1 283 168	-1 403 401	-4 564 677	25 235 121
Avsättning till fond för yttre underhåll		173 313	-173 313		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-	-	
Omföring av föregående års resultat			-4 564 677	4 564 677	
Årets resultat				78 403	78 403
<b>Belopp vid årets utgång</b>	29 920 031	1 456 481	-6 141 391	78 403	25 313 524

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 141 392
Årets resultat	78 403
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-6 062 989</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	173 300
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-6 236 289
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-6 062 989</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 124 284	1 094 557
Övriga rörelseintäkter		93 987	94 205
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 218 271</b>	<b>1 188 762</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-830 045	-5 344 775
Övriga externa kostnader		-101 789	-93 967
Personalkostnader	4	-31 877	-31 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 865	-125 028
Administrationsomkostnader		0	-62 720
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 091 576</b>	<b>-5 658 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 695</b>	<b>-4 469 642</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 292	-95 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 292</b>	<b>-95 036</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78 403</b>	<b>-4 564 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>78 403</b>	<b>-4 564 678</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	32 688 155	32 233 640
Pågående arbete	7	0	567 405
Maskiner och inventarier	8	37 183	52 159
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 725 338</b>	<b>32 853 204</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 725 338</b>	<b>32 853 204</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51 069	12 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 120	64 096
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>117 189</b>	<b>76 159</b>
Kassa och bank	9	445 195	137 902
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>445 195</b>	<b>137 902</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>562 384</b>	<b>214 061</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>33 287 722</b>	<b>33 067 265</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		24 830 721	24 830 721
Upplåtelseavgifter		5 089 310	5 089 310
Fond för yttre underhåll		1 456 481	1 283 168
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 376 512</b>	<b>31 203 199</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 141 392	-1 403 401
Årets resultat		78 403	-4 564 678
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-6 062 989</b>	<b>-5 968 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 313 523</b>	<b>25 235 120</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	2 124 661	7 155 082
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 124 661</b>	<b>7 155 082</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	5 522 623	118 292
Leverantörsskulder		42 297	352 813
Skatteskulder		101 571	95 951
Övriga skulder	11	6 544	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		176 503	110 007
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 849 538</b>	<b>677 063</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>33 287 722</b>	<b>33 067 265</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Den löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	78 403	-4 564 678
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	127 865	125 028
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>206 268</b>	<b>-4 439 650</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-41 028	40 155
Förändring av leverantörsskulder	-310 516	146 592
Förändring av kortfristiga skulder	78 660	447
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>-66 616</b>	<b>-4 252 456</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	-567 405
Förvärv/försäljning av inventarier	0	-49 125
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-616 530</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	0	1 070 811
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	3 539 189
Amortering av lån	-126 090	-100 000
Upptagna lån	500 000	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>373 910</b>	<b>4 510 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>307 294</b>	<b>-358 986</b>
Likvida medel vid årets början	137 902	496 889
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>445 196</b>	<b>137 903</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### 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.

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

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	967 932	962 714
Hyror lokaler	139 313	131 843
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 334	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 705	0
<b>Summa</b>	<b>1 124 284</b>	<b>1 094 557</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	119 067	61 931
Periodiskt underhåll	150 721	4 700 244
Fastighetskötsel/städning entreprenad	70 512	100 252
Uppvärmningskostnad	186 961	198 788
Vatten- och avloppsavgifter	57 630	39 038
Elavgifter	27 707	41 234
Renhållning	32 748	26 527
Snöröjning	7 433	12 389
Förbrukningsinventarier/materiel	3 502	3 107
Fastighetsförsäkringar	46 524	35 286
TV, bredband och telefoni	75 805	75 844
Fastighetskatt, fastighetsavgift	51 435	50 136
<b>Summa</b>	<b>830 045</b>	<b>5 344 776</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	24 998	25 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 879	6 914
<b>Summa</b>	<b>31 877</b>	<b>31 914</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	22 011 217	22 011 217
Årets aktiveringar	567 405	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	22 578 622	22 011 217
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 191 506	-1 081 450
Årets avskrivning	-112 889	-110 056
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 304 395	-1 191 506
Mark	11 413 929	11 413 929
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>32 688 156</b>	<b>32 233 640</b>
Taxeringsvärde byggnader	19 878 000	19 878 000
Taxeringsvärde mark	37 893 000	37 893 000
	<hr/>	<hr/>
	57 771 000	57 771 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	56 200 000	56 200 000
Lokaler	1 571 000	1 571 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 160 000	11 160 000
	<hr/>	<hr/>
	<b>11 160 000</b>	<b>11 160 000</b>

**Not 7 Pågående arbete**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående nedlagda kostnader	567 405	0
Under året nedlagda kostnader	0	567 405
Under året genomförda omfördelningar	-567 405	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>567 405</b>

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	74 844	25 719
Årets anskaffningar	0	49 125
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	74 844	74 844
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 685	-7 716
Årets avskrivning	-14 976	-14 969
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 661	-22 685
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>37 183</b>	<b>52 159</b>

**Not 9 Kassa och bank**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea	255 685	49 695
Handelsbanken	189 510	88 207
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>445 195</b>	<b>137 902</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,50%		500 000	2021-01-27
Stadshypotek	0,46%	31 192	3 111 570	2021-09-30
Stadshypotek	0,46%	18 292	1 811 053	2021-10-29
Stadshypotek	0,68%	100 000	2 224 661	2025-09-30
Summa fastighetslån		149 484	7 647 284	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder:			-5 422 623	
Nästa års amortering av långfristiga skulder:			-100 000	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>2 124 661</b>	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			6 899 864	

**Not 11      Övriga skulder**

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Momsskuld	6 544	0
<b>Summa</b>	<b>6 544</b>	<b>0</b>

Stockholm 2021-

Jonas Klebe  
Ordförande

Niklas Vargö

Sara Sjöberg

William Dahlgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

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

Styrelseledamot

Serienummer: 19681028xxxx

IP: 78.77.xxx.xxx

2021-05-28 07:38:22Z



## NIKLAS VARGÖ

Styrelseledamot

Serienummer: 19801021xxxx

IP: 87.249.xxx.xxx

2021-05-31 08:31:05Z



## WILLIAM RIBBING DAHLGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19931104xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2021-05-31 08:46:56Z



## Sara Sjöberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19920803xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-05-31 09:39:06Z



## KATARINA LINDHOLM

Revisor

Serienummer: 19670621xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2021-05-31 09:46:46Z



Penneo dokumentnyckel: U5LVC-2QLOG-XM5XB-PZEDP-I0Q47-M5I0E

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/validate>