

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

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan 35 (769608-0907) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

## 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 två 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 2017-04-25

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, 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 400 000 kr. Styrelsen har ett fortsatt uttalat mål att använda det tillgängliga kapitalöverskottet för att fortsätta amortera på lånen.

MP ALG  
EW H

## Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Martin Pietsch	Ordförande
Johan Tegel	Ledamot
Anna Olheden Gomez	Ledamot
Emil Weman	Ledamot
Gabriella Ahlström	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Auktoriserad revisor Per Artvin, Nexia.

Valberedningen har utgjorts av Henrik Graan.

## Förvaltning

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

## Ekonomi

En sänkning av avgifterna på 5 % har beslutats träda i kraft from 2018-01-01

MA ACG  
EW IT

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 266	1 314	1 298	1 253
Resultat efter fin. poster (tkr)	-129	82	-330	-1 359
Soliditet (%)	81,4	80,9	80,4	80,6

### 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	203 000	-2 042 766	82 073	58 143 795
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			51 000	-51 000		
Balanseras i ny räkning				82 073	-82 073	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					-128 696	-128 696
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 779 707</b>	<b>3 121 781</b>	<b>254 000</b>	<b>-2 011 693</b>	<b>-128 696</b>	<b>58 015 099</b>

MP ACG  
AT  
EW

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> <b>Förslag till resultatdisposition</b>	
Balanserat resultat	-2 011 693
Årets resultat	-128 696
Totalt	<u>-2 140 389</u>
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	51 000
Uttag ur yttre fond	
Balanseras i ny räkning	<u>-2 191 389</u>
Summa	<b>-2 140 389</b>

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

MR ACG  
BN  
PT

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 265 965	1 313 882
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 265 965</b>	<b>1 313 882</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	3	-852 927	-669 591
Övriga externa kostnader	4	-22 703	-21 330
Personalkostnader och arvoden	5	-58 482	-58 483
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 620	-316 618
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 250 732</b>	<b>-1 066 022</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 233</b>	<b>247 860</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-50	134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 879	-165 920
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-143 929</b>	<b>-165 786</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-128 696</b>	<b>82 074</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-128 696</b>	<b>82 074</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-128 696</b>	<b>82 073</b>

MP ACg  
EW  
A

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	70 560 692	70 877 312
Summa materiella anläggningstillgångar		70 560 692	70 877 312
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>70 560 692</b>	<b>70 877 312</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		2 208	-
Övriga fordringar		55 291	48 534
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 479	38 685
Summa kortfristiga fordringar		97 978	87 219
<b><i>Kassa och bank</i></b>	7		
Kassa och bank		573 266	914 657
Summa kassa och bank		573 266	914 657
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>671 244</b>	<b>1 001 876</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>71 231 936</b>	<b>71 879 188</b>

MP ACG  
EW  
10

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		59 901 488	59 901 488
Fond för yttre underhåll		254 000	203 000
Summa bundet eget kapital		60 155 488	60 104 488
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-2 011 693	-2 042 766
Årets resultat		-128 696	82 073
Summa fritt eget kapital		-2 140 389	-1 960 693
<b>Summa eget kapital</b>		<b>58 015 099</b>	<b>58 143 795</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 900 000	13 400 000
Summa långfristiga skulder		12 900 000	13 400 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		58 870	78 980
Skatteskulder		102 031	93 395
Övriga skulder		-33 740	780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		189 676	162 238
Summa kortfristiga skulder		316 837	335 393
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>71 231 936</b>	<b>71 879 188</b>

MR ACY  
EN  
10



## 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)

<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.

ACG MP  
EW  
A

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	1 192 149	1 249 116
Hyror	63 736	53 028
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	10 080	11 738
	<b>1 265 965</b>	<b>1 313 882</b>

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2017	2016
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	23 394	24 684
Städning	56 772	42 472
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 044	32 773
Trädgårdsskötsel	-	2 054
Snöröjning	5 000	5 000
Reparationer	229 016	65 081
El	41 334	28 640
Uppvärmning	227 613	223 250
Vatten	40 047	38 105
Sophämtning	22 056	21 584
Försäkringspremie	39 891	36 267
Fastighetskatt	-	-4 969
Fastighetsavgift bostäder	48 655	46 916
Fastighetskatt lokaler	3 230	3 230
Övriga fastighetskostnader	500	-
Kabel-tv/Bredband/IT	11 242	13 419
Förvaltningsarvode ekonomi	75 055	73 298
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	2 982
Panter och överlåtelse	13 203	10 401
Övriga externa tjänster	8 875	4 404
	<b>852 927</b>	<b>669 591</b>
<b>Underhåll</b>		
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>852 927</b>	<b>669 591</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Porto / Telefon	1 401	1 766
Konsultarvode	2 802	939
Revisionarvode	18 500	18 625
<b>Summa</b>	<b>22 703</b>	<b>21 330</b>

ACG MP  
BN  
AT

## Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	44 500	44 501
Sociala kostnader	13 982	13 982
	<b>58 482</b>	<b>58 483</b>

Föreningen har ingen anställd personal

## Noter till resultaträkning

### Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade 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
	<b>71 977 002</b>	<b>71 977 002</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 099 690	-783 072
-Årets avskrivning enligt plan	-316 620	-316 618
	<b>-1 416 310</b>	<b>-1 099 690</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 560 692</b>	<b>70 877 312</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	16 123 000	16 123 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	<b>46 123 000</b>	<b>46 123 000</b>
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	323 000	323 000
	<b>46 123 000</b>	<b>46 123 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	573 266	914 657
<b>Summa</b>	<b>573 266</b>	<b>914 657</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2017-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2016-12-31
SEB		0,83%	4 600 000		4 600 000
SEB		1,02%	4 425 000		4 425 000
SEB		1,23%	3 875 000	-500 000	4 375 000
			<b>12 900 000</b>	<b>-500 000</b>	<b>13 400 000</b>

ACG MP  
BN J

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	13 800 000	13 800 000
Fastighetsinteckningar		
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 800 000</b>	<b>13 800 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

ACH  
EW  
MP  
JD

## Underskrifter

Stockholm 2018- 03 - 19



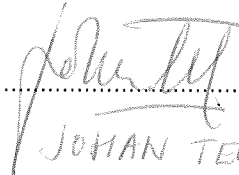
Martin Pietsch



ANNA OLTEDEN GÓMEZ

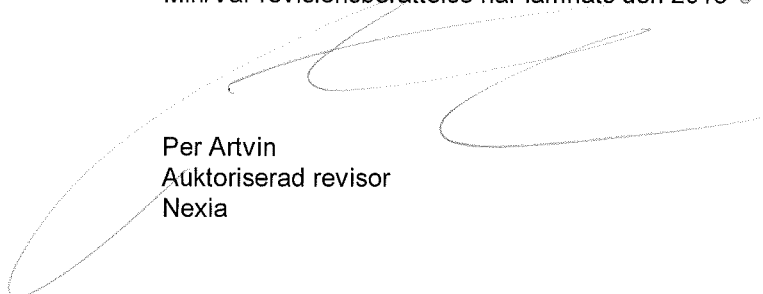


EMIL WEIMAN



JOHAN TEGEL

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04 - 10



Per Artvin  
Auktoriserad revisor  
Nexia