

Årsredovisning för
Brf Skutan 35
769608-0907

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

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

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 2018-04-23.

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 300 000 kr. Styrelsen har ett fortsatt uttalat mål att använda det tillgängliga kapitalöverskottet för att fortsätta amortera på lånen.

Föreningen har under året beviljats bygglov för 8 balkonger mot sidogatan.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Emil Weman	Ordförande
Johan Tegel	Ledamot
Gabriella Ahlström	Ledamot
Erica Löwenström	Ledamot



Henrik Graan

Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 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.




Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 197	1 266	1 314	1 298
Resultat efter fin. poster (tkr)	-83	-129	82	-330
Soliditet (%)	81,7	81,4	80,9	80,4

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
	56 779 707	3 121 781	254 000	-2 011 693	-128 696	58 015 099
			51 000	-51 000		
				-128 696	128 696	
	-	-			-83 239	-83 239
	<u>56 779 707</u>	<u>3 121 781</u>	<u>305 000</u>	<u>-2 191 389</u>	<u>-83 239</u>	<u>57 931 860</u>

SW




Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 191 389
Årets resultat	-83 239
Totalt	-2 274 628
Avsättning till yttre fond	51 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-2 325 628
Summa	-2 274 628

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

EW JA 10
W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 196 632	1 265 965
Summa rörelseintäkter		1 196 632	1 265 965
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-745 069	-852 927
Övriga externa kostnader	4	-31 610	-22 703
Personalkostnader och arvoden	5	-58 876	-58 482
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 620	-316 620
Summa rörelsekostnader		-1 152 175	-1 250 732
Rörelseresultat		44 457	15 233
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		405	-50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 101	-143 879
Summa finansiella poster		-127 696	-143 929
Resultat efter finansiella poster		-83 239	-128 696
Resultat före skatt		-83 239	-128 696
Årets resultat		-83 239	-128 696

gr

su *ff*

bl

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	70 244 072	70 560 692
Pågående nyanläggningar		34 820	-
Summa materiella anläggningstillgångar		70 278 892	70 560 692
Summa anläggningstillgångar		70 278 892	70 560 692
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 673	2 208
Övriga fordringar		5 145	55 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 060	40 479
Summa kortfristiga fordringar		59 878	97 978
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		539 533	573 266
Summa kassa och bank		539 533	573 266
Summa omsättningstillgångar		599 411	671 244
SUMMA TILLGÅNGAR		70 878 303	71 231 936

AA
 EV
 BA PA

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 901 488	59 901 488
Fond för yttre underhåll		305 000	254 000
Summa bundet eget kapital		60 206 488	60 155 488
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 191 389	-2 011 693
Årets resultat		-83 239	-128 696
Summa fritt eget kapital		-2 274 628	-2 140 389
Summa eget kapital		57 931 860	58 015 099
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	12 600 000	12 900 000
Summa långfristiga skulder		12 600 000	12 900 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		64 140	58 870
Skatteskulder		104 584	102 031
Övriga skulder		-	-33 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		177 719	189 676
Summa kortfristiga skulder		346 443	316 837
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 878 303	71 231 936






Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 127 340	1 192 149
Hyror	61 341	63 736
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 939	10 080
Övriga hyresintäkter	12	-
	1 196 632	1 265 965

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	35 160	23 394
Städning	61 100	56 772
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 070	7 044
Snöröjning	5 288	5 000
Sotning	9 969	-
Reparationer	71 518	229 016
El	48 548	41 334
Uppvärmning	233 227	227 613
Vatten	42 013	40 047
Sophämtning	23 240	22 056
Försäkringspremie	42 613	39 891
Fastighetsavgift bostäder	49 469	48 655
Fastighetsskatt lokaler	3 230	3 230
Övriga fastighetskostnader	3 399	500
Kabel-tv/Bredband/IT	9 756	11 242
Förvaltningsarvode ekonomi	76 687	75 055
Panter och överlåtelse	5 915	13 203
Juridiska åtgärder	13 525	-
Övriga externa tjänster	3 342	8 875
	745 069	852 927
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	745 069	852 927

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	640	1 401
Annonser/Reklam	280	-
Konsultarvode	11 815	2 802
Revisionarvode	18 875	18 500
Summa	31 610	22 703

Not 5 Personalkostnader och arvoden

Styrelsearvode	44 800	44 500
Sociala kostnader	14 076	13 982
	58 876	58 482

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till resultaträkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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
	71 977 002	71 977 002
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 416 310	-1 099 692
-Årets avskrivning enligt plan	-316 620	-316 620
	-1 732 930	-1 416 312
Redovisat värde vid årets slut	70 244 072	70 560 690
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 123 000	16 123 000
Mark	30 000 000	30 000 000
	46 123 000	46 123 000
Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	323 000	323 000
	46 123 000	46 123 000

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	539 533	573 266
Summa	539 533	573 266

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
SEB		0,83%	4 600 000		4 600 000
SEB		0,83%	4 425 000		4 425 000
SEB		1,23%	3 575 000	-300 000	3 875 000
			12 600 000	-300 000	12 900 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	13 800 000	13 800 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures in blue ink, including "EL" and a circular mark.

Underskrifter

Stockholm 2019-04-09



Emil Weman



Johan Tegel



Erica Löwenström



Gabriella Ahlström

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-22



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 2018.

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 2018 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 2018 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 22 april 2019

Per Artvin
Auktoriserad revisor