

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

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

•

| Innehållsförteckning:                      | Sida |
|--|------|
| Förvaltningsberättelse                     | 1-3  |
| Resultaträkning                            | 4    |
| Balansräkning                              | 5-6  |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 6    |
| Tilläggsupplysningar                       | 7    |
| Upplysningar till resultaträkning          | 8-9  |
| Upplysningar till balansräkning            | 9-10 |
| Underskrifter                              | 11   |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan 35 (769608-0907) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året genomfördes en hissrenovering, samt byte av ytterdörr, dessutom införskaffades ett nytt inpasseringssystem.

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-04-22.

Föreningen äger fastigheten Skutan 35 i Stockholms kommun omfattande adressen Gjutargatan 6,

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam, respektive från och med 2015-12-01 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 nu genomförda och slutbetalda.

Styrelsen har under året prioriterat att en solid kassa bör uppnås innan amorteringar påbörjas. Detta för att säkerställa att oförutsedda utgifter kan hanteras. En upparbetad kassa gör att amorteringar nu bör kunna påbörjas.

1/3 av befintliga lån har omförhandlats till väsentligt lägre ränta. Någon höjning av avgifterna är inte planerad.

## Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

|                |             |
|----------------|-------------|
| Martin Pietsch | Ordförande  |
| Johan Tegel    | Sekreterare |
| Maja Sever     | Ledamot     |
| Fredrika Feldt | Ledamot     |
| Carl Engbrink  | Ledamot     |

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| John Söderberg     | Suppleant |
| Angelica Andersson | Suppleant |
| Gabriella Ahlström | Suppleant |

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Revisor har varit Auktoriserad revisor Per Artvin, Nexia.  
Valberedningen har utgjorts av Hans Berntsson.

## Förvaltning

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

## Ekonomi

Under år 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

## Flerårsöversikt

|                                  | 2015   | 2014   | 2013   | 2012 (endast en månad) |
|----------------------------------|--------|--------|--------|------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 1298   | 1254   | 1.233  | 96                     |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -330   | -1.358 | -49    | -77                    |
| Balansomslutning                 | 72.211 | 72.521 | 72.593 | 66.072                 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MP", "FF", and "MS".

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -1 661 486      |
| Årets resultat      | <u>-330 281</u> |
|                     | -1 991 767      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |                   |
|---|-------------------|
| Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | 0                 |
| Överföring till Fond för yttre underhåll                    | 51 000            |
| Balanserat resultat   | <u>-1 991 767</u> |
|   | -1 940 767        |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RF FF MF  
BS MS



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2015-01-01-<br>2015-12-31 | 2014-01-01-<br>2014-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 1   | 1 297 860                 | 1 253 054                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2   | -                         | 3 600                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <u>1 297 860</u>          | <u>1 256 654</u>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3   | -935 089                  | -1 733 436                |
| Övriga externa kostnader                          | 4   | -66 630                   | -99 132                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 5   | -59 000                   | -57 366                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -316 618                  | -316 618                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <u>-1 377 337</u>         | <u>-2 206 552</u>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <u>-79 477</u>            | <u>-949 898</u>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 1                         | 7 208                     |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -250 805                  | -415 878                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <u>-250 804</u>           | <u>-408 670</u>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <u>-330 281</u>           | <u>-1 358 568</u>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <u>-330 281</u>           | <u>-1 358 568</u>         |
| <b>Skatter</b>                                    |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <u>-330 281</u>           | <u>-1 358 568</u>         |

HT FF NR  
e h5

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 6   | 71 193 930 | 71 510 548 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 71 193 930 | 71 510 548 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 71 193 930 | 71 510 548 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |            |            |
| Övriga fordringar                            |     | 42 680     | 92 348     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 36 341     | 34 268     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 79 021     | 126 616    |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |            |            |
| Kassa och bank                               | 7   | 938 906    | 883 854    |
| Summa kassa och bank                         |     | 938 906    | 883 854    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 1 017 927  | 1 010 470  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 72 211 857 | 72 521 018 |

NTF MP  
m



## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <i>Eget kapital</i>                          | 8   |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 59 901 488 | 59 901 488 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 152 000    | 101 000    |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 60 053 488 | 60 002 488 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | -1 661 486 | -251 918   |
| Årets resultat                               |     | -330 281   | -1 358 568 |
| Summa fritt eget kapital                     |     | -1 991 767 | -1 610 486 |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 58 061 721 | 58 392 002 |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  | 9   |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 13 800 000 | 13 800 000 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 13 800 000 | 13 800 000 |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 61 831     | 28 411     |
| Skatteskulder                                |     | 90 612     | 84 551     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 197 693    | 216 054    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 350 136    | 329 016    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 72 211 857 | 72 521 018 |

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

|  | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
|--|------------|------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | 13 800 000 | 17 800 000 |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | 13 800 000 | 17 800 000 |

### Ansvarsförbindelser

|                                  |      |      |
|----------------------------------|------|------|
| Övriga ansvarsförbindelser       | Inga | Inga |
| <b>Summa ansvarsförbindelser</b> | -    | -    |

Handwritten signature and initials in blue ink.

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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.

MP  
FF  
ms 45

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

|  | 2015-12-31       | 2014-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 1 249 116        | 1 164 407        |
| Hyror                                  | 38 065           | 62 711           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 10 679           | 25 936           |
|  | <b>1 297 860</b> | <b>1 253 054</b> |

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

|                               |          |              |
|-------------------------------|----------|--------------|
| Övrigt, återbetalning faktura | -        | 3 600        |
| <b>Summa</b>                  | <b>-</b> | <b>3 600</b> |

### Not 3 Drift- och fastighetskostnader

|  |                |                  |
|--|----------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 23 844         | 21 250           |
| Städning   | 40 057         | 36 513           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | 9 727          | 4 991            |
| Snöröjning                                       | 13 325         | 5 000            |
| Reparationer                                     | 65 783         | 31 111           |
| El   | 27 565         | 32 599           |
| Uppvärmning                                      | 209 831        | 225 569          |
| Vatten   | 30 026         | 37 382           |
| Sophämtning                                      | 20 356         | 17 662           |
| Försäkringspremie                                | 34 998         | 33 387           |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 45 991         | 40 161           |
| Fastighetsskatt lokaler                          | 2 230          | 2 230            |
| Övriga fastighetskostnader                       | 14 623         | 2 416            |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 12 116         | 10 895           |
| Revisionsarvode                                  | 25 375         | 37 324           |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 70 596         | 68 376           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 11 288         | -                |
| Panter och överlåtelse                           | 10 679         | 25 936           |
| Juridiska åtgärder                               | 4 600          | -                |
| Övriga externa tjänster                          | 3 124          | 2 509            |
|  | <b>676 134</b> | <b>635 311</b>   |
| <b>Underhåll</b>                                 |                |                  |
| El   | 16 909         | -                |
| Hissar   | 126 014        | -                |
| Lås  | 26 438         | -                |
| Byggnad  | 89 594         | 1 098 125        |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>935 089</b> | <b>1 733 436</b> |

HT 77 10  
BS 15

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                 | 2015-12-31    | 2014-12-31    |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 1 480         | 1 480         |
| Lokalhyra       | 50 000        | -             |
| Konsultarvode   | 15 150        | 97 652        |
| <b>Summa</b>    | <b>66 630</b> | <b>99 132</b> |

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

|                   |               |               |
|-------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode    | 45 000        | 45 000        |
| Sociala kostnader | 14 000        | 12 366        |
|                   | <b>59 000</b> | <b>57 366</b> |

Föreningen har ingen anställd personal

#### Upplysningar till balansräkning

##### Not 6 Byggnader och mark

|   | 2015-12-31        | 2014-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| 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                       | -466 454          | -149 836          |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -316 618          | -316 618          |
|   | <b>-783 072</b>   | <b>-466 454</b>   |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>71 193 930</b> | <b>71 510 548</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                   |                   |
| Byggnader                               | 12 823 000        | 12 823 000        |
| Mark                                    | 18 200 000        | 18 200 000        |
|   | <b>31 023 000</b> | <b>31 023 000</b> |
| Bostäder                                | 30 800 000        | 30 800 000        |
| Lokaler                                 | 223 000           | 223 000           |
|   | <b>31 023 000</b> | <b>31 023 000</b> |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "M", "FF", "SS", and "MS".

## Not 7 Kassa och bank

|                                  | 2015-12-31     | 2014-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| SEB                              | -              | 228 796        |
| SEB                              | -              | 389            |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 938 906        | 654 669        |
| <b>Summa</b>                     | <b>938 906</b> | <b>883 854</b> |

## Not 8 Eget kapital

|                                    | Bundet eget kapital               |                                | Fritt eget kapital               |                   |                   |
|------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                    | Medlems-<br>insatser              | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat           | Årets<br>resultat | Summa             |
| Belopp vid<br>årets ingång         | 59 901 488                        | 101 000                        | -251 918                         | -1 358 568        | 58 392 002        |
| Disposition enligt<br>stämmobeslut |                                   | 51 000                         | -1 409 568                       | 1 358 568         |                   |
| Årets resultat                     |                                   |                                |                                  | -330 281          | -330 281          |
| <b>Belopp vid<br/>årets utgång</b> | <b>59 901 488</b>                 | <b>152 000</b>                 | <b>-1 661 486</b>                | <b>-330 281</b>   |                   |
|                                    | <b>Totalt bundet eget kapital</b> |                                | <b>Totalt fritt eget kapital</b> |                   |                   |
|                                    | <b>60 053 488</b>                 |                                | <b>-1 991 766</b>                |                   | <b>58 061 722</b> |

## Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga


| Lånegivare | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2015-12-31 | Amortering/<br>Upplåning | Skuldbelopp<br>2014-12-31 |
|------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| SEB        |                                | 0,9%  | 4 600 000                 |                          | 4 600 000                 |
| SEB        |                                | 1,33% | 4 600 000                 |                          | 4 600 000                 |
| SEB        |                                | 1,43% | 4 600 000                 |                          | 4 600 000                 |
|            |                                |       | <b>13 800 000</b>         |                          | <b>13 800 000</b>         |

NR  
JF  
B M

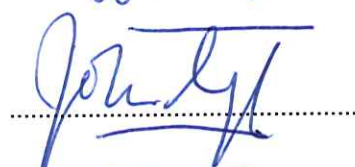


## Underskrifter

Stockholm 2016

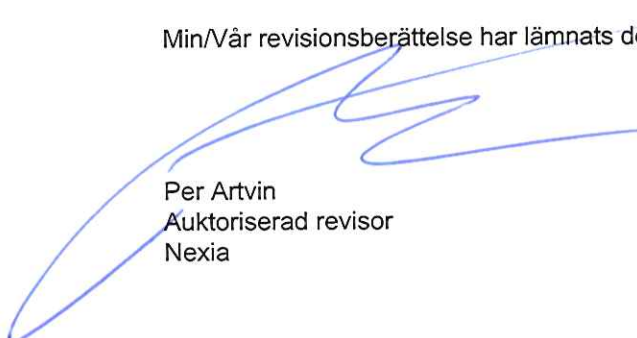
  
Martin Pietsch

  
John Söderberg

  
Johan Tegel

  
Fredrik Altdorf  
  
MAJA SEVER

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016

  
Per Artvin  
Auktoriserad revisor  
Nexia

03 21  
FF H MP