

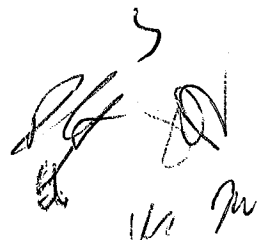
Årsredovisning för

# Brf Skutan 29

716409-9181

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skutan 29 (716409-9181) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen redovisar händelser som rör kalenderåret 2015.

### Information om verksamheten

Föreningen Brf Skutan 29 registrerades 1986-10-24 med organisationsnummer 716409-9181. Sedan 2001-12-21 äger och förvaltar föreningen fastigheten Skutan 29, byggd 1931 i S:t Görans församling, Stockholms kommun, med adresserna Svarvargatan 14 samt Gjutargatan 4A. Registrering av föreningens ekonomiska plan gjordes 2001-12-14. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening vars ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt skadedjursförsäkring mot ohyra och husbock.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

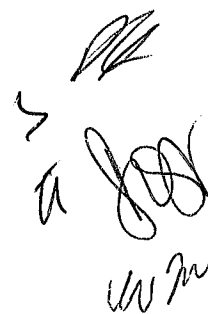
Som en del av underhållsplanen utförde föreningen under sommaren 2015 målningsarbete av samtliga fönster till en kostnad om ca 1 000 000 kr. Även OVK med rengöring av ventilationskanaler utfördes under 2015. Under hösten 2015 upphandlades en nyekonomisk förvaltare och med start 2016-01-01 bytte föreningen förvaltare från Fastighetsägarna Service Stockholm AB till Storholmen AB.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2015	Målning av fönster mot Svarvarg, Gjutarg och innergård
2015	OVK samt rengöring av ventilationskanaler
2014	Balkongdörrar mot Svarvarg utbyta
2012	Bredbandsfiber installerat
2012	Balkonger uppförda mot Svarvarg
2011	Trapphus renoverat Svarvarg
2011	Säkerhetsdörrar installerade på samtliga lägenheter
2010	Balkonger uppförda mot innergården
2008	Yttertak av bandtäckt plåt omlagt mot samtliga fasader
2008	Trapphus renoverat Gjutarg
2007	Avlopp och tappvattenstammar utbyta
2007	Elinstigar, huvudcentraler samt gruppcentraler utbyta
2005	Radiator och värmestamventiler utbyta
2005	Fjärrvärmecentral nyinstallation
2005	Hissmaskineriet på Gjutarg renoverades
1996	Hissmaskineriet på Svarvarg renoverades

### Framtida underhåll

Föreningen arbetar aktivt med en underhållsplan för fastighetens långsiktiga förvaltning. Underhållsplanen uppdaterades senast 2014-10-31 och ligger till grund för beräkningen av



årsavgifterna. Det uppskattade underhållet skall ses som en prognos för framtiden och kan justeras både i tid och storlek. Kostnaderna anges i 2015 års nivå i tusen kronor inkl moms. Kostnaderna bör därför justeras årsvis på grund av inflation.

År	Åtgärd	Uppskattad kostnad
2017	Målning av takytor mot Gjutargatan	75 tkr
2017	Målning av skorstenar	30 tkr
2020	Styrsystem fjärrvärme modernisering	25 tkr
2023	Målning av takytor mot innergård och Svarvarg	100 tkr
2024	Renovering fasad mot Gjutarg, Svarvarg och innergård	1 400 tkr
2021	Byte värmekabel i takrännor och stuprör	250 tkr
2022	Tvättstuga modernisering maskinpark	150 tkr
2025	Målning trapphus Svarvarg och Gjutargatan	200 tkr
2024	Balkongdörrar installerade 2008-2012 målas	100 tkr
2025	Vädringsbalkongdörrar målas	50 tkr

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-19. På stämman deltog 21 medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2015-01-15. 14 medlemmar deltog. På extrastämman togs beslut att bygga balkonger mot Gjutargatan.

Föreningen hade 2015-01-01 58 stycken medlemmar och 2015-12-31 61 stycken medlemmar. Av föreningens 45 medlemslägenheter har 4 överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad som hyresrätt om 60m<sup>2</sup> och 3 hyreslokaler om 93m<sup>2</sup>, 80m<sup>2</sup> samt 40m<sup>2</sup>. På föreningens fastighet finns 11 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

- a) Ordförande: Henrik Franzén (trädde ur 2015-12-01 pga flytt)
- b) Vice ordförande: Kristina Ohlsson
- c) Kassör: Jens Nyström
- d) Sekreterare: Daniel Hilding
- f) Ordinarie ledamot: Damian O'shaughnessy (valdes till ny ordförande 2015-12-01)
- g) Ordinarie ledamot: Evelina Tullberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

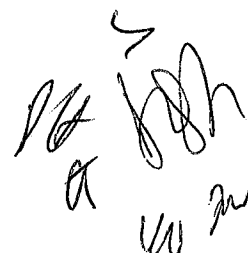
Revisor har varit Niklas Jonsson, vald vid föreningsstämman.

### Valberedning

Valberedningen har utgjorts av sammankallande Max Lutteman, Leena Flavet samt Joakim Norberg,

### Förvaltning

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



## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Avgifterna sänktes från och med 2014-01-01 med 12 % och låg under 2015 kvar på samma nivå. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick även 2015 således till ca 433 kr per kvm.

### Budget för år 2016

Budgeten för 2016 visar på en fortsatt god ekonomi. Samtliga kostnader har analyserats och i många fall kunnat minskas. Det har lett fram till en ny sänkning av årsavgifter om 10% med start 2016-01-01 vilket ger ett resultat efter avsättning till yttre fond om 0 kr. Efter sänkningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 390 kr per kvm.

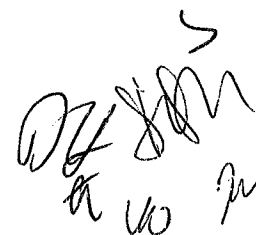
Föreningens likviditet är fortsatt god med ett positivt kassaflöde. Styrelsens bedömning är att avgifterna inte behöver höjas under kommande verksamhetsår.

### Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 943	1926	1990	1899	1884
Rörelseresultat	- 878	-128	185	-1	99
Res. efter fin. Poster	- 917	-219	53	-155	-17
Balansomslutning	56352	57360	57537	57597	57484
Fond för yttre underhåll	264	607	458	303	148

### Detta gjorde styrelsen under 2015

- Avgiftssänkning om 10% pga minskade kostnader
- Ny dörrstängare till porten på Gjutargatan
- Upphandling till byte av ekonomisk förvaltare
- Byte av hyresgäster till lokalerna på Svarvargatan
- Målning av fönster mot Svarvarg, Gjutarg och innergård
- OVK samt rengöring av ventilationskanaler
- Städdag hölls vår och höst
- Flytt av oanvända cyklar till gammalt förråd för att frigöra plats
- Byte av lysarmatur i återvinningsrum
- Byte av lås till elcentral och pannrum



## Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	- 1 822 341
Årets resultat	<u>-916 707</u>
	-2 739 048

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll	-444 550
Överföring till Fond för yttre underhåll	180 720
Balanseras i ny räkning	<u>-2 475 218</u>
	-2 739 048

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

5  
OK BLM  
K us R

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 943 158	1 926 647
Övriga rörelseintäkter		43	200
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 943 201</b>	<b>1 926 847</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	2	-2 440 620	-1 669 504
Personalkostnader	3	-58 482	-63 607
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-322 534	-322 534
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 821 636</b>	<b>-2 055 645</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-878 435</b>	<b>-128 798</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	11 614	16 225
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-49 886	-106 499
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-38 272</b>	<b>-90 274</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-916 707</b>	<b>-219 072</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-916 707</b>	<b>-219 072</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-916 707</b>	<b>-219 072</b>

5  
DA SKN  
A WO 2

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	54 886 181	55 161 546
Maskiner, inventarier och installationer	7	82 454	99 933
Summa materiella anläggningstillgångar		54 968 635	55 261 479
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		54 968 635	55 261 479
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		1 482	2 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 120	71 482
Summa kortfristiga fordringar		72 602	74 059
<b>Kassa och bank</b>	8		
Kassa och bank		1 311 252	2 024 844
Summa kassa och bank		1 311 252	2 024 844
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 383 854	2 098 903
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		56 352 489	57 360 382

OK  
  
 11/10/2016

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 801 044	54 801 044
Fond för yttre underhåll		263 830	606 717
Summa bundet eget kapital		55 064 874	55 407 761
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 822 341	-1 946 156
Årets resultat		-916 707	-219 072
Summa fritt eget kapital		-2 739 048	-2 165 228
<b>Summa eget kapital</b>		52 325 826	53 242 533
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 633 334	3 633 334
Summa långfristiga skulder		3 633 334	3 633 334
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		20 715	56 788
Skatteskulder		4 904	6 528
Övriga skulder		63 754	18 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		303 956	402 713
Summa kortfristiga skulder		393 329	484 515
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 352 489	57 360 382

## 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>	19 400 000	19 400 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	19 400 000	19 400 000

### Ansvarsförbindelser

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





## 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 ränteläntäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

### Materiella 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)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	0,93%	(0,93%)
Ombyggnad	0,93%	(2-20%)
Maskiner	8,3%	(8,3%)
Installationer	10%	(10%)

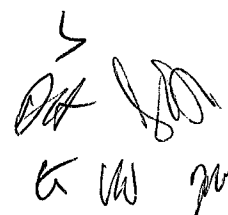
### Fond för yttre underhåll

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.

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 223 796	1 226 488
Hyror	701 798	693 275
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 564	6 884
	<u>1 943 158</u>	<u>1 926 647</u>

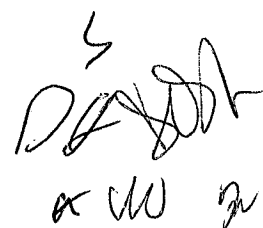


## Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
<b>Drift</b>		
Städning	37 357	32 021
Tillsyn, besiktning, kontroller	20 939	7 724
Snöröjning	86 225	49 067
Reparationer	45 497	36 498
El	43 979	42 825
Uppvärmning	405 021	415 785
Vatten	47 686	42 633
Sophämtning	62 085	71 680
Försäkringspremie	28 739	25 950
Fastighetsavgift bostäder	58 421	57 199
Fastighetsskatt lokaler	32 400	32 400
Övriga fastighetskostnader	69 424	60 758
Kabel-TV/Bredband/IT	103 492	105 213
Revisionsarvode	25 976	18 000
Förvaltningsarvode ekonomi	72 313	72 272
Panter och överlåtelser	18 561	6 884
Juridiska åtgärder	-	15 125
Övriga externa tjänster	38 587	53 863
	<u>1 196 702</u>	<u>1 145 897</u>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	-	494 219
Lokaler	66 000	-
Gemensamma utrymmen	34 779	29 388
Ventilation	112 473	-
Fönster	1 030 666	-
	<u>1 243 918</u>	<u>523 607</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>2 440 620</u>	<u>1 669 504</u>

## Not 3 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 500	48 400
Sociala kostnader	13 982	15 207
	<u>58 482</u>	<u>63 607</u>


  
 A handwritten signature with a lightning bolt symbol above it, and the initials 'x W z' below it.

#### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ränteintäkter	11 614	16 225
	<b>11 614</b>	<b>16 225</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostnader till kreditinstitut	49 886	106 499
	<b>49 886</b>	<b>106 499</b>

### Upplysningar till balansräkning

#### Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 590 088	23 590 088
-Ombyggnad	13 096 199	13 096 199
-Mark	22 664 987	22 664 987
Anskaffningar under året:		
-Pågående ombyggnad balkonger	29 690	-
	<b>59 380 964</b>	<b>59 351 274</b>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 189 728	-3 884 673
-Årets avskrivning enligt plan	-305 055	-305 055
	<b>-4 494 783</b>	<b>-4 189 728</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>54 886 181</b>	<b>55 161 546</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	29 645 000	29 645 000
Mark	30 595 000	30 595 000
	<b>60 240 000</b>	<b>60 240 000</b>
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	3 240 000	3 240 000
	<b>60 240 000</b>	<b>60 240 000</b>

*Handwritten signature:*  
OAS  
a us r

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	250 463	250 463
	250 463	250 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-150 530	-133 051
-Årets avskrivning enligt plan	-17 479	-17 479
	-168 009	-150 530
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>82 454</b>	<b>99 933</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken	140 123	-
Resurs Bank	-	1 614 258
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 171 129	410 586
<b>Summa</b>	<b>1 311 252</b>	<b>2 024 844</b>

### Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	52 772 025	606 717	-1 946 156	-219 072	53 242 533
Disposition enligt stämmobeslut		-342 887	123 815	219 072	
Årets resultat				-916 707	-916 707
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 772 025</b>	<b>263 830</b>	<b>-1 822 341</b>	<b>-916 707</b>	
	<b>Totalt bundet eget kapital</b>	<b>53 035 855</b>	<b>Totalt fritt eget kapital</b>	<b>-2 739 048</b>	<b>52 325 826</b>

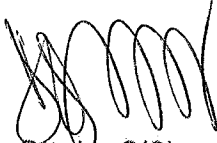
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2029-12-31	1,77	3 633 334	3 633 334
			<b>3 633 334</b>	<b>3 633 334</b>

## Underskrifter

Stockholm 2016-04-29



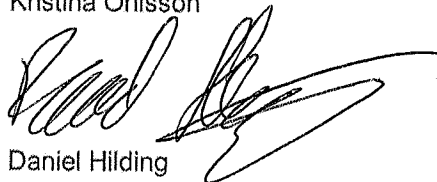
Damian O'Shaughnessy



Kristina Ohlsson



Jens Nyström




Daniel Hilding



Evelina Tullberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2016-04-29  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson, PWC  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skutan 29  
org.nr 716409-9181

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Skutan 29 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor