

Årsredovisning 2023

Brf Skutan 29
716409-9181

№ 114
19 30
SKUTAN № 29
18/11-21
Likhösten med den fastställda
våningen bebyggdes
Slutsköten den 30. juli 1920
Ragnar Widman

11489



Fasad mot Svanengatan

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 m

Ragnar Widman

Styrelsen för BRF Skutan 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

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 Trygg Hansa, i försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt skadedjursförsäkring mot ohyra och husbock.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen följt underhållsplanen och en renovering och uppgradering av fasaderna har genomförts och avslutats. Vidare har föreningen genomfört en stamspolning och sk "relining" av stammarna, samt målat takytor. Styrelsen har också fortsatt arbetet med ett större projekt för modernisering av fjärrvärmens. Vidare har styrelsen organiserat två städdagar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Renovering fasad mot innergård
2021	Energioptimering påbörjad, undercentral uppgraderad
2021	Renovering av båda hissar
2021	OVK
2021	Målning lokal
2020	Förstärkning av vindsdörrar
2020	Brytlist till dörr mot soprum
2020	Tätning av yttertak
2020	Åtgärdade vattenskador i trossbotten på vind
2020	Byte av läckande avluftningsrör på vind
2020	Renovering och uppgradering av hissar
2020	Byte av värmekablar i takrännor och stuprör
2020	Byte av tvättmaskin och torktumlare
2019	Installation av laddstolpar för elbilar
2019	Uppgradering av belysning i trapphus

2019	Funktundersökning av fastigheten
2019	Radonmätning
2018	Beviljad ansökan om ersättning från Klimatklivet (laddstolpar för elbilar)
2018	Radonmätning
2018	Upphandling av ny leverantör för snöskottning
2017	Målning av takytor och skorstenar
2017	Underhåll hängrännor och stuprör
2017	Renovering fönsterkarmar
2017	Balkongbygge mot innergård
2016	Stamspolning
2016	Balkongbygge mot Gjutargatan
2016	Installation av råttgiljotin
2015	Målning av fönster mot Svarvarg, Gjutarg och Innergård
2015	OVK samt rengöring av ventilationskanaler
2014	Balkongdörrar mot Svarvarg utbytta
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 utbytta
2007	Elinstigar, huvudcentraler samt gruppcentraler utbytta
2005	Radiator och värmestamventiler utbytta
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 i slutet av 2020, 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 2020 års nivå i tusen kronor inkl. moms.

År	Åtgärd	Uppskattad kostnad
2023	Bergvärme, värmeåtervinningsåtgärder	1 750 tkr
2023	Målning av takytor mot innergård och Svarvarg	100 tkr
2023	Renovering fasad mot Gjutarg och Svarvarg	4 600 tkr
2023	Omläggning asfalt	50 tkr
2023	Dränering	350 tkr
2023	Landskap/trädgård	250 tkr
2024	Balkongdörrar installerade 2008-2012 målas	100 tkr
2025	Målning trapphus Svarvarg och. Gjutargatan	250 tkr
2025	Fönstermålning	550 tkr
2026	Relining VVS stammar	1 250 tkr

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-22. På stämman deltog 15 medlemmar. Föreningen hade 2023-01-01 66 medlemmar och 2023-12-31 66 medlemmar. Av föreningens 45 medlemslägenheter har 3 överlåtits under året. Föreningen upplåter 1 bostad som hyresrätt om 60m² och 3 hyreslokaler om 93m², 80m² samt 40m². På föreningens fastighet finns 11 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

- a) Ordförande: Damian O'Shaughnessy
- b) Vice ordförande: Christian Wiström
- c) Kassör: Jens Nyström
- d) Sekreterare: Christofer Lundén
- e) Suppleant: Fredrik Djurklou
- e) Suppleant: Linnea Gunnarsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Jonas Olsson, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av sammankallande Britt-Marie Nordquist.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Storholmen Förvaltning AB.

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har med start 1 januari 2023 höjts med ca 13% jämfört med nivån vid utgången av år 2022. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick vid slutet av 2023 till ca 509 kr per kvm.

Budget för år 2024

Budgeten för 2024 visar på en fortsatt god ekonomi. Dock har föreningen fortsatt påverkats negativt av det rådande makroekonomiska läget med höga elpriser och räntekostnader. Styrelsens utvärderar löpande nivån på avgifterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 211,0	1 707,0	1 633,0	1 610,0	1 704,0
Rörelseresultat	-2 452,0	-1 156,0	-1 536,0	-707,0	-71,0
Resultat efter finansiella poster	-2 586,0	-1 156,0	-1 563,0	-749,0	-128,0
Balansomslutning	53 504,0	53 376,0	53 439,0	55 377,0	55 877,0
Fond för yttre underhåll	2 154	1 747	1 375	1 003	631
Soliditet (%)	86,6	91,6	93,7	93,2	93,7
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	497	445	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av tot.intäkter	59	67	0	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	2 470	1 510	0	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	2 396	1 465	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	33	35	0	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	154	139	0	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	30	24	0	0	0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	217	199	0	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	80	119	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5	3	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbeslut: Totalyta 2685 kvm varav 2605 kvm bostadsrättsyta och 80 kvm lokalyta.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkenskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldsättning/kvm (kr)

Anger per lånestockens del per kvadratmeter av föreningens totalyta.

Räntekänslighet (%)

Anger hur många procentföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)

Anger kostnaden för el, värme och vatten per kvadratmeter av föreningens totala areal.

Årets sparande och årets sparande/kvm totalyta (kr)

Anger föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medelföreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Uppllysning vid redovisat förlust:

Föreningen redovisar ett förlust som påverkas av underhållskostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. Underhållskostnaderna består främst av relining och fasadrenovering. Utöver underhållskostnaderna påverkas föreningens resultat av föreningens avskrivningar som är resultatpåverkande poster.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 772 025	2 029 019	1 746 651	-6 477 108	-1 156 409	48 914 178
Avsättning yttre underhållsfond			407 073	-407 073		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 156 409	1 156 409	0
Årets resultat					-2 582 702	-2 582 702
Belopp vid årets utgång	52 772 025	2 029 019	2 153 724	-8 040 590	-2 582 702	46 331 476

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-8 040 590
Årets resultat	-2 582 702
	-10 623 292

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	407 073
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-2 153 724
I ny räkning överföres	-8 876 641
	-10 623 292

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 211 408	1 707 384
Övriga rörelseintäkter	3	2 777	15 657
Summa rörelseintäkter		2 214 185	1 723 041
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 217 168	-2 422 386
Övriga externa kostnader	5	-24 451	0
Arvoden och personalkostnader	6	-72 997	-75 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 301	-346 371
Summa rörelsekostnader		-4 662 917	-2 843 824
Rörelseresultat		-2 448 732	-1 120 783
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		526	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 496	-35 652
Summa finansiella poster		-133 970	-35 626
Resultat efter finansiella poster		-2 582 702	-1 156 409
Resultat före skatt		-2 582 702	-1 156 409
Årets resultat		-2 582 702	-1 156 409

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	52 089 165	52 435 536
Maskiner, inventarier och installationer		36 672	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 125 837	52 435 536
Summa anläggningstillgångar		52 125 837	52 435 536
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 768	0
Övriga fordringar		27 701	27 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 782	97 641
Summa kortfristiga fordringar		132 251	124 816
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 246 160	815 208
Summa kassa och bank		1 246 160	815 208
Summa omsättningstillgångar		1 378 411	940 024
SUMMA TILLGÅNGAR		53 504 248	53 375 560

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 801 044	54 801 044
Fond för yttre underhåll		2 153 724	1 746 651
Summa bundet eget kapital		56 954 768	56 547 695
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 040 590	-6 477 107
Årets resultat		-2 582 702	-1 156 409
Summa fritt eget kapital		-10 623 292	-7 633 516
Summa eget kapital		46 331 476	48 914 179
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	0	2 933 334
Övriga skulder		55 925	25 700
Summa långfristiga skulder		55 925	2 959 034
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	6 433 334	1 000 000
Leverantörsskulder		109 415	96 039
Skatteskulder		14 033	10 701
Övriga skulder		110 416	45 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	449 649	349 617
Summa kortfristiga skulder		7 116 847	1 502 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 504 248	53 375 560

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 582 702	-1 156 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		348 301	346 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 234 401	-810 038
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-3 768	1 190
Förändring av kortfristiga fordringar		-3 667	6 929
Förändring av leverantörsskulder		13 376	-36 763
Förändring av kortfristiga skulder		167 788	129 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 060 672	-709 181
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 601	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-38 601	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 530 225	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 530 225	1 000 000
Årets kassaflöde		430 952	290 819
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		815 208	524 389
Likvida medel vid årets slut		1 246 160	815 208

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt BFNAR 2023:1) om Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	107 år (0,93 %)
Ombyggnad	107 år (0,93 %)
Maskiner	12 år (8,3 %)
Installationer	10 år (10 %)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 208 652	1 071 923
Årsavgifter, lokaler moms	0	2 484
Hyror, bostäder	113 892	113 892
Hyror, lokaler momspliktig	644 991	505 360
Hyror, p-plats/garage moms	0	900
Hyror, p-plats/garage ej	118 800	117 809
Hyror, övriga objekt ej m	0	764
Uteblivna hyror, lokal mo	-54 333	-222 666
Utebliv hyror, garage/p-plats	-1 800	0
Hyra Laddstolpe elbil	5 195	0
Fastighetsskatt lokal	43 222	18 386
Kabel-TV/Bredband	87 120	87 285
Värme fast avgift	22 262	0
Vidarefakturerad elkostnad	0	139
Övriga fakturerade kostnad	5 698	0
Överlåtelseavgifter	3 939	7 266
Pantsättningsavgifter	13 776	3 843
Aviavgift	-6	-1
	2 211 408	1 707 384

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Återvunna avgift-/hyresfodringar	2 777	0
Försäkringsersättningar	0	15 657
	2 777	15 657

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	20 107	4 626
Snöröjning, sandning m.m	37 467	29 453
Trädgårdsskötsel	487	0
Städning enl. avtal	36 909	36 302
Städning, beställningar	0	8 967
Mattvätt/-uthyrning	8 900	9 145
Besiktning	31 136	26 209
Serviceavtal, hiss	5 423	0
Reparation	201 769	120 101
Underhåll	2 718 719	1 129 620
El	88 585	94 974
Fjärrvärme	414 379	373 238
Vatten och avlopp	80 685	65 526
Sophämtning/renhållning	114 788	99 166
Kabel-TV/Telefoni/Porttelefon	85 939	98 605
Fastighetsförsäkringar	57 451	46 877
Fakt. överlåtelseavgift	4 846	13 356
Fakt. pantsättningsavgift	17 102	4 738
Förvaltningskostnader	91 820	92 667
Fastighetsskatt	56 910	56 910
Fastighetsavgift bostad	73 058	69 874
Diverse övriga kostnader	48 417	15 536
Revisionsarvoden	22 271	26 499
	4 217 168	2 422 389

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Frakter och transporter	271	0
Mäklarprovisioner	24 180	0
	24 451	0

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	55 545	57 120
Sociala avgifter	17 452	17 947
	72 997	75 067

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 774 312	36 774 312
Ingående anskaffningsvärden mark	22 664 987	22 664 987
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 439 299	59 439 299
Ingående avskrivningar	-7 003 763	-6 657 392
Årets avskrivningar	-346 371	-346 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 350 134	-7 003 763
Utgående redovisat värde	52 089 165	52 435 536
Taxeringsvärden byggnader	51 671 000	51 671 000
Taxeringsvärden mark	84 020 000	84 020 000
	135 691 000	135 691 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	58 398	52 142
Fordran Styrelsearvode	0	32 592
Förutbetalda kostnader, Bredband	5 793	0
Förutbetalda kostnader, Hiss-service	5 423	5 500
Förutbetalda kostnader, Anticimex	24 660	0
Förutbetalda förvaltningskostnader	6 509	0
	100 783	90 234

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	0,96	2024-10-30	2 933 334	2 933 334
Stadshypotek	4,92	2024-03-22	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	4,70	2024-03-01	2 500 000	0
			6 433 334	3 933 334

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	19 400 000	19 400 000
	19 400 000	19 400 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	246 528	157 257
Upplupna räntekostnader	15 955	6 135
Beräknat arvode revision	17 500	17 500
Beräknat styrelsearvode	55 800	55 800
Beräknade upplupna socialavgifter	17 532	17 532
Upplupna kostnader, El	11 178	12 811
Upplupna kostnader, Värme	64 876	60 273
Upplupna kostnader, Vatten & avlopp	13 484	12 141
Upplupna kostnader, Sophämtning	6 796	10 169
	449 649	349 618

Stockholm 2024-

Damian O'Shaughnessy
Ordförande

Jens Nyström
Ledamot

Christian Wiström
Ledamot

Christofer Lundén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-

Jonas Olsson
Godkänd 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."

Carl Christian Wiström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 2e85c8eb1abb61[...]9833c5695b777

IP: 90.129.xxx.xxx

2024-05-13 15:52:43 UTC



Jens Ulrik Kristian Nyström (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: aced5e35e0f2e0[...]7349d309496cf

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-05-13 17:32:10 UTC



DAMIEN O'SHAUGHNESSY (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: a1561704dbb645[...]798fa48d20439

IP: 94.137.xxx.xxx

2024-05-14 15:14:38 UTC



CHRISTOFER LUNDÉN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f8e82e34405084[...]b355ef6e63b59

IP: 84.217.xxx.xxx

2024-05-15 10:15:12 UTC



Dag Jonas Olsson

Extern Revisor

Serienummer: fc9bc18a3ee508[...]92c31a760f25c

IP: 151.236.xxx.xxx

2024-05-15 14:04:02 UTC



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/validator>