

Årsredovisning för

Brf Skutan 29

716409-9181

Räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I sin nuvarande form bildades och registrerades föreningen Brf Skutan 29 1986-10-24. Organisationsnummer 716409-9181. Sedan 2001-12-21 äger och förvaltar föreningen fastigheten Skutan 29 i S:t Görans församling. Registrering av föreningens ekonomiska plan gjordes 2001-12-14.

Förvaltningsberättelsen redovisar händelser som rör kalenderåret 2013.

2. FÖRENINGSTÄMMA OCH SAMMANKALLADE MÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-29. Vid stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar. Balans- och resultaträkningen presenterades.

Till styrelsen valdes:

Ordinarie

Henrik Franzén	nyval
Joakim Norberg	omval
Jens Nyström	omval
Madeleine Sparre	nyval
Mattias Wiggberg	omval

Suppleanter

Kristina Ohlsson	nyval
------------------	-------

Till revisorer valdes:

PwC som revisor med Niklas Jonsson som huvudansvarig

Till valberedning valdes:

Max Lutteman och Leena Flavet

3. STYRELSEN

Förutom de av föreningsstämman utsedda funktionärerna så har styrelsen konstituerats enligt följande:

Ordförande	Mattias Wiggberg
Vice ordförande	Madeleine Sparre
Kassör	Jens Nyström
Sekreterare	Joakim Norberg/Henrik Franzén

Firmatecknare Förutom styrelsen som helhet tecknar även två styrelseledamöter i förening firman.

3.1 SAMMANTRÄDEN

Under 2013 har 5 protokollförda styrelsemöten hållits:

2013

21 mars

14 april

13 maj

16 oktober

7 november

Årsstämma hölls:

29 maj

Med anledning av beslut om att söka bygglov för balkonger mot Gjutargatan så hölls extra föreningsstämma:

5 december

4. VERKSAMHETEN

Brf Skutan 29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheten Skutan 29. Fastigheten är byggd år 1931.

Föreningen upplåter den 31/12 2013:

- 45 st lägenheter med bostadsrätt (lgh 5 och 6 har under året slagits samman till en)
- 1 st lägenhet med hyresrätt
- 3 st lokaler med hyresrätt

4.1 ÖVERLÅTNA BOSTADSRÄTTER

Under verksamhetsåret 2013 har 5 (samt 1 från 2012) lägenheter sålts i föreningen. Lägenheter med nytillkomna ägare är:

5 Westerlund Lundqvist Lutteman (eg. 2012)

7 Hilding Andersson

4 Gustafsson Chitty

17 Harper

32 Valter

42 Frisinger Eriksson

4.2 GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Skutan 29 har 11 parkeringsplatser. Till parkeringsplatserna finns en kö och tillhörande policy.

4.3 FASTIGHETEN

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. Som tilläggsförsäkring finns en Styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har även tecknat en Skadedjursförsäkring hos Anticimex.

4.4 EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm.

5. PROJEKT – VÄSENTLIGA HÄNDELSE, OMBYGGNADER SAMT STÖRRE UNDERHÅLL

Ur styrelsens mötesprotokoll kan följande händelser noteras:

- Det nya bredbandet installerades under våren 2013 och driftsattes i juni samma år.
- Björn Hellström och Lasse Eklund har fortsatt som vice värdar till sista december 2013 då de på egen begäran lämnade sina uppdrag. Föreningen tackar dem båda för deras fina insatser under de år som varit.
- Hyresgästen QDos har lämnat den ena kontorslokalen och hyr numera ett förråd i föreningen. Steni AB har övertagit hyreskontraktet för den ena kontorslokalen.
- Ett medlemsbrev med ambitionen att nå medlemmarna 3 gånger per år har införts.
- En översyn av den höga snöskottningskostnaden har lett till att föreningen nu endast har ett avtal för skottning på Gjutargatan samt att föreningen inte längre skottar åt andra fastigheter. Förändringen väntas minska kostnaden för snöröjningen.
- Vår bostadshyresgästs hyra har anpassats till verkligheten.
- Gemensamma städdagar genomfördes på våren och hösten. För de som inte hade möjlighet att närvara fanns det listor uppsatta i portarna med arbetsuppgifter.
- Ett beslut om att söka balkongbygglov för balkonger mot Gjutargatan fattades på en extrastämma i december 2013.
- Fortsatt översyn av kostnader har skett och flera avtal kommer att ses över under 2014.

6. EKONOMI

6.1. RESULTAT OCH STÄLLNING

Tkr	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	1 990	1 899	1 884	1 808	1 823	1 697	1 530	1 693	1 607
Rörelseresultat	185	-0,7	99	7	-32	128	-220	-650	-527
Resultat efter finansiella poster	53	-155	-17	-103	-62	-28	-771	-1 262	-887
Balansomslutning	57 537	57 597	57 484	57 485	57 547	59 201	61 527	60 349	55 651
Årsavgifter per kvm	547	547	547	547	547	497	497	497	497

Föreningen gjorde under året ett positivt resultat efter skatt om 53 Tkr. Avskrivningar har påverkat detta resultat med ca -478 Tkr.

Likviditeten har ökat med 436 Tkr och uppgick per sista december 2013 till 1 857 Tkr. Tillgångarna är placerade på bankkonto hos Danske Bank och Handelsbanken.

Föreningens två lån som per sista december 2013 uppgick till 3 633 Tkr, löper med rörlig ränta.

Ekonomi är god i föreningen med en nettoskuld (lån minus banktillgodohavanden) per 2013-12-31 om cirka 1,8 mkr. Gentemot föregående år så har nettoskulden minskat med cirka 436 Tkr.

6.2 FRAMTIDA UTVECKLING

Mot bakgrund av den fortsatt mycket goda ekonomin, det positiva kassaflödet och den låga, samt minskande, nettoskulden planerar styrelsen att se över hur det kan användas för att sänka avgifterna i framtiden. Budgeten för 2014 visar därefter på ett positivt resultat om 180 Tkr med ett positivt betalningsnetto (resultat exklusive avskrivningar) på ca 683 Tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	53 064
Balanserat resultat	<u>-1 850 795</u>
Kronor	-1 797 731

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-32 295
Överföring till fond för yttre underhåll	180 720
Balanserat resultat	<u>-1 946 156</u>
Kronor	-1 797 731

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 990 069	1 898 908
		<u>1 990 069</u>	<u>1 898 908</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 295 140	-1 375 862
Underhåll		-32 295	-
Avskrivningar		-477 731	-523 736
Rörelseresultat		<u>184 903</u>	<u>-690</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2 312	999
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-134 151	-154 927
Resultat efter finansiella poster		<u>53 064</u>	<u>-154 618</u>
Resultat före skatt		<u>53 064</u>	<u>-154 618</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Skatt föregående år		-	-
Årets resultat		<u>53 064</u>	<u>-154 617</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 466 601	55 929 509
Maskiner och inventarier	6	117 412	158 781
		<u>55 584 013</u>	<u>56 088 290</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 584 013</u>	<u>56 088 290</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		25 375	27 612
Övriga fordringar		956	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 919	60 714
		<u>97 250</u>	<u>88 326</u>
Kassa och bank	8	1 856 844	1 420 629
Summa omsättningstillgångar		<u>1 954 094</u>	<u>1 508 955</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 538 107</u>	<u>57 597 245</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 870 000	38 870 000
Upplåtelseavgifter		13 902 025	13 902 025
Kapitaltillskott		2 029 019	2 029 019
Fond för yttre underhåll		458 292	303 294
		<u>55 259 336</u>	<u>55 104 338</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 850 795	-1 541 180
Årets resultat		53 064	-154 617
		<u>-1 797 731</u>	<u>-1 695 797</u>
Summa eget kapital		<u>53 461 605</u>	<u>53 408 541</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	3 633 334	3 633 334
		<u>3 633 334</u>	<u>3 633 334</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 710	68 035
Övriga skulder		27 855	1 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	349 603	485 763
		<u>443 168</u>	<u>555 370</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 538 107</u>	<u>57 597 245</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Ställda panter för fastighetslån		19 400 000	19 400 000
Summa		<u>19 400 000</u>	<u>19 400 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	--	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,50
-Ombyggnad Lokal	4,00
-Hiss	4,00
-Stambyte	2,00
-Säkerhetsdörrar	2,00
-Plåttak	3,00
-Balkonger	2,00
-Tvättutrustning	8,33
-Dörrstopp och Belysning	20,00
-Värmeslingor i stuprör	10,00

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Arsavgifter	1 390 710	1 390 716
Hyror	529 699	491 490
Övriga intäkter	69 660	16 702
Summa	1 990 069	1 898 908

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	150 680	291 078
Reparationer	81 368	137 117
Ei	49 117	47 685
Uppvärmning	443 136	437 694
Vatten	41 308	50 285
Sophämtning	81 801	82 888
Försäkringspremier	24 555	20 229
Fastighetsavg bostäder	56 870	64 155
Fastighetsavg lokaler	32 400	22 660
Övriga fastighetskostnader	13 814	18 466
Kabel TV och bredband	70 140	13 576
Styrelsearvoden	40 500	8 910
Löner	38 400	41 499
Sociala avgifter	23 233	8 308
Revisionsarvoden	22 750	29 500
Förvaltningsarvode	76 856	73 512
Övr externa tjänster	25 358	4 971
Övriga driftskostnader	22 854	23 329
Summa	1 295 140	1 375 862

Anställda, föreningen har 2 st anställda.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	2 312	999
Summa	2 312	999

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	134 151	154 927
Summa	134 151	154 927

7

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 590 088	23 590 088
-Mark	22 664 987	22 664 987
-Ombyggnad	13 096 199	13 096 200
	<u>59 351 274</u>	<u>59 351 275</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-1 303 790	-1 185 839
-Årets avskrivning Byggnad	-117 950	-117 951
-Ombyggnad	-2 117 976	-1 752 622
-Årets avskrivning Ombyggnad	-344 957	-365 354
	<u>-3 884 673</u>	<u>-3 421 766</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 466 601	55 929 509
Taxeringsvärde		
Byggnader	29 645 000	22 167 000
Mark	30 595 000	29 499 000
	<u>60 240 000</u>	<u>51 666 000</u>
Bostäder	57 000 000	49 400 000
Lokaler	3 240 000	2 266 000
	<u>60 240 000</u>	<u>51 666 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden maskiner:		
-Vid årets början	132 008	105 463
-Nyanskaffningar, korrigerig torktumlare	-26 545	26 545
-Vid årets början installationer	145 000	145 000
	<u>250 463</u>	<u>277 008</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Maskiner	-60 227	-48 796
-Årets avskrivning maskiner	-6 124	-11 431
-Installationer	-58 000	-29 000
-Årets avskrivning installationer	-8 700	-29 000
	<u>-133 051</u>	<u>-118 227</u>
Redovisat värde vid årets slut	117 412	158 781

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	23 536	22 415
Kommunikation	10 756	3 165
Re/Max Kommersiella lokaler	29 167	29 167
Vatten	-	1 135
Snöskottning	7 460	4 832
	<u>70 919</u>	<u>60 714</u>

9

Not 8 Kassa och bank

	2013	2012
Bank	362 934	500 324
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 493 910	920 305
	<u>1 856 844</u>	<u>1 420 629</u>

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>				<i>Summa</i>
	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Kapital- tillskott *</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	38 870 000	13 902 025	2 029 019	303 294	-1 541 180	-154 617	53 408 541
Disposition enligt stämmobeslut				154 998	-309 615	154 617	
Årets resultat						53 064	53 064
Belopp vid årets utgång	<u>38 870 000</u>	<u>13 902 025</u>	<u>2 029 019</u>	<u>458 292</u>	<u>-1 850 795</u>	<u>53 064</u>	<u>53 461 605</u>

*) Kapitaltillskott avser balkongbyggnation

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Amortering / upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Danske Bank	rörligt	2,47%	3 633 334		3 633 334
			<u>3 633 334</u>	-	<u>3 633 334</u>

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	195 573	198 080
Räntor	249	748
Avfallshantering	1 935	6 364
El	4 866	7 932
Panter och överlåtelseavgifter	-	11 220
Fjärrvärme	58 752	75 363
Städ	2 488	5 500
Reparationer	-	9 653
Snöskotning	-	136 432
Styrelsearvode	48 500	8 000
Sociala avgifter	15 240	666
Revisionsarvode	22 000	25 000
Övriga kostnader	-	805
	349 603	485 763

Underskrifter

2014-05-05



Mattias Wiggberg



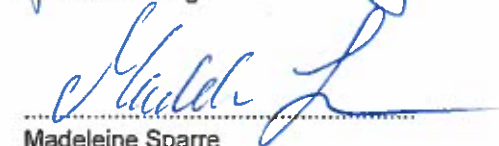
Jens Nyström



Joakim Norberg



Henrik Franzén



Madeleine Sparre

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-06
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 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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 Bostadsrättsföreningen Skutan 29 för år 2013.

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 och föreningens stadgar.

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 6 maj 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor