

Årsredovisning 2019

Brf Skutan 29
716409-9181

№ 114 J
19 30
SKUTAN N° 29
18/11-21
Likheter med den fastställda
vinstingen bekräftas
Stadshuset den 20. juli 1920
Ragnar Westman

11489



Fasad mot Svanseppan

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Ragnar Westman
1920

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Balansräkning - Tillgångar	6
Balansräkning - Eget kapital och skulder	7
Noter	8
Underskrifter	11
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF Skutan 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 Moderna Försäkringar, i försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt skadedjursförsäkring mot ohyra och husbock.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen följt underhållsplanen vilken inte innehållit några större projekt. Dock har styrelsen installerat laddstolpar för elbilar till föreningens parkeringsplatser under året, efter att ha beviljats ersättning för det så kallade Klimatklivet. Styrelsen har också utfört en radonmätning som visade på ett positivt utfall i början av 2019. Vidare har styrelsen funnit nya hyresgäster till föreningens lokaler i och med att tidigare hyresgäster sagt upp kontraktet, och organiserat två städdagar.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
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 rättgiljotin
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 tappvattenstammarna 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 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.

År	Åtgärd	Uppskattad kostnad
2020	Styrsystem fjärrvärme modernisering	26 tkr
2021	Byte värmekabel takrännor och stuprör	250 tkr
2022	Tvättstuga modernisering maskinpark	150 tkr
2023	Målning av takytor mot innergård och Svarvarg	100 tkr
2024	Renovering fasad mot Gjutarg, Svarvarg och innergård	1 400 tkr
2024	Balkongdörrar installerade 2008–2012 målas	100 tkr
2025	Målning trapphus Svarvarg och Gjutargatan	200 tkr
2025	Vädringsbalkongdörrar målas	50 tkr

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-22. På stämman deltog 13 medlemmar. Föreningen hade 2019-01-01 66 medlemmar och 2019-12-31 62 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.

Styrelsen har utgjorts av:

a)	Ordförande:	Damian O'Shaughnessy
b)	Vice ordförande:	Marie Andersson
c)	Kassör:	Jens Nyström
d)	Sekreterare:	Daniel Hilding
e)	Ordinarie ledamot:	Lotta Lutteman
f)	Ordinarie ledamot:	Viktor Zetterberg

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Niklas Jonsson, vald vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av sammankallande Max Lutteman samt Britt-Marie Nordqvist.

Förvaltning

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

Ekonomi

Avgifter och hyror

Avgifterna har 2019 varit på samma nivå som 2018. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick även 2019 således till ca 390 kr per kvm.

Budget för år 2019

Budgeten för 2020 visar på en fortsatt god ekonomi. Föreningens likviditet är fortsatt god med ett positivt kassaflöde. Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer sänkas under 2020.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 704	1 750	1 792	1 759	1 943
Rörelseresultat	-71	73	-15	213	-878
Resultat efter finansiella poster	-128	49	-51	186	-917
Balansomslutning	55 877	56 004	55 902	56 158	56 352
Fond för yttre underhåll	631	421	210	0	264
Soliditet (%)	93,7	93,8	93,8	93,5	92,9

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 772 025	2 029 019	420 800	-2 760 638	49 478	52 510 684
Avsättning yttre underhållsfond			210 400	-210 400		0
Disposition av föregående års resultat:				49 478	-49 478	0
Årets resultat					-128 038	-128 038
Belopp vid årets utgång	52 772 025	2 029 019	631 200	-2 921 560	-128 038	52 382 646

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-2 921 559
Årets resultat	-128 038
	-3 049 597

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	371 817
I ny räkning överföres	-3 421 414
	-3 049 597

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		1 703 745	1 750 359
Övriga rörelseintäkter		151 707	82 931
Summa rörelseintäkter		1 855 452	1 833 290
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-1 486 951	-1 274 331
Övriga externa kostnader		-18 509	0
Arvodet och personalkostnader	2	-73 332	-56 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-347 742	-429 472
Summa rörelsekostnader		-1 926 534	-1 760 588
Rörelseresultat		-71 082	72 702
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 956	-23 224
Summa finansiella poster		-56 956	-23 224
Resultat efter finansiella poster		-128 038	49 478
Resultat före skatt		-128 038	49 478
Årets resultat		-128 038	49 478

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	53 474 649	53 727 127
Maskiner, inventarier och installationer	4	26 100	33 339
Summa materiella anläggningstillgångar		53 500 749	53 760 466
Summa anläggningstillgångar		53 500 749	53 760 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 267	0
Övriga fordringar		28 449	21 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		94 221	99 390
Summa kortfristiga fordringar		125 937	120 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 250 685	2 123 010
Summa kassa och bank		2 250 685	2 123 010
Summa omsättningstillgångar		2 376 622	2 243 656
SUMMA TILLGÅNGAR		55 877 371	56 004 122

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		54 801 044	54 801 044
Fond för yttre underhåll		631 200	420 800
Summa bundet eget kapital		55 432 244	55 221 844
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 921 559	-2 760 637
Årets resultat		-128 038	49 478
Summa fritt eget kapital		-3 049 597	-2 711 159
Summa eget kapital		52 382 647	52 510 685
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	2 933 334	2 933 334
Övriga skulder		0	93 000
Summa långfristiga skulder		2 933 334	3 026 334
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		105 753	164 663
Skatteskulder		19 326	753
Övriga skulder		87 435	39 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		348 876	262 142
Summa kortfristiga skulder		561 390	467 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 877 371	56 004 122

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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 Arvoden och personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	55 800	54 800
Sociala avgifter	17 532	1 985
	73 332	56 785

Not 3 Byggnader och mark

Byggnaden har tidigare skrivits av med ett för högt belopp, planenlig avskrivning är 340 503 kr/år.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 686 287	36 686 287
Mark	22 664 987	22 664 987
Inköp	88 025	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 439 299	59 351 274
Ingående avskrivningar	-5 624 147	-5 208 828
Årets avskrivningar	-340 503	-415 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 964 650	-5 624 147
Utgående redovisat värde	53 474 649	53 727 127
Taxeringsvärden byggnader	49 970 000	24 499 000
Taxeringsvärden mark	73 969 000	45 633 000
	123 939 000	70 132 000

Not 4 Maskiner, inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 463	250 463
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 463	250 463
Ingående avskrivningar	-217 124	-202 971
Överavskrivning	1 461	
Årets avskrivningar	-8 700	-14 153
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 363	-217 124
Utgående redovisat värde	26 100	33 339

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
	%	ränteändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,5	2020-01-24	2 933 334	2 933 334
			2 933 334	2 933 334

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 2933 tkr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	19 400 000	19 400 000
	19 400 000	19 400 000

Stockholm 2020-

Viktor Zetterberg

Damian O'Shaughnessy

Jens Nyström

Daniel Hilding

Lotta Lutteman

Marie Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor