

# Årsredovisning 2021

**Brf Skutan 29**  
**716409-9181**

11489  
1930  
SKUTAN N°29  
18/11-21  
Likheter med den fastställda  
vinstingen bekräftas  
Stadshuset den 20. juli 1920  
Pjögren Westman

11489



Fasad mot Svanenparken

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Pjögren Westman

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

Styrelsen för BRF Skutan 29 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen följt underhållsplanen en renovering och uppgradering av hissarna både på Svarvargatan och på Gjutargatan. Styrelsen har också genomfört en OVK, målat om en av lokalerna samt påbörjat ett större projekt för modernisering av fjärrvärmen. Vidare har styrelsen organiserat två städdagar.

#### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2021	Energooptimering 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 alldeles nyligen, 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
2022	Tvättstuga modernisering maskinpark	150 tkr
2022	Bergvärme, värmeåtervinningsåtgärder	1 750 tkr
2023	Målning av takytor mot innergård och Svarvarg	100 tkr
2023	Renovering fasad mot Gjutarg, Svarvarg och innergård	1 400 tkr
2023	Omläggning asfalt	50 tkr
2023	Dränering	350 tkr
2023	Landskap/trädgård	250 tkr
2024	Balkongdörrar installerade 2008/2012 målas	100 tkr
2024	Vädringsbalkonger målas/renoveras	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 2021-05-17. På stämman deltog 10 medlemmar. Föreningen hade 2021-01-01 63 medlemmar och 2021-12-31 64 medlemmar. Av föreningens 45 medlemslägenheter har 6 överlåtit 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: Damian O'Shaughnessy
- b) Vice ordförande: Christian Wiström
- c) Kassör: Jens Nyström
- d) Sekreterare: Daniel Hilding
- e) Suppleant: Christofer Lundén
- f) Suppleant: Linda Hintze

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

## Revisor

Revisor har varit Niklas Jonsson, vald vid föreningsstämman.

## Valberedning

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

## Förvaltning

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

## Ekonomi

### Avgifter och hyror

Avgifterna har 2021 varit på samma nivå som 2020. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick även 2021 således till ca 390 kr per kvm.

### Budget för år 2022

Budgeten för 2022 visar på en fortsatt god ekonomi. Föreningens likviditet är fortsatt god med ett positivt kassaflöde. Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer vara oförändrade under 2022.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	1 633	1 610	1 704	1 750	1 792
Rörelseresultat	-1 536	-707	-71	73	-15
Resultat efter finansiella poster	-1 563	-749	-128	49	-51
Balansomslutning	53 439	55 377	55 877	56 004	55 902
Fond för yttre underhåll	1 375	1 003	631	421	210
Soliditet (%)	93,7	93,2	93,7	93,8	93,8

#### 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	1 003 017	-3 421 415	-748 560	<b>51 634 086</b>
Avsättning yttre underhållsfond			371 817	-371 817		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-748 560	748 560	<b>0</b>
Årets resultat					-1 563 499	<b>-1 563 499</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 772 025</b>	<b>2 029 019</b>	<b>1 374 834</b>	<b>-4 541 792</b>	<b>-1 563 499</b>	<b>50 070 587</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-4 541 791
Årets resultat	-1 563 499
	<b>-6 105 290</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	371 817
I ny räkning överföres	-6 477 107
	<b>-6 105 290</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 632 587	1 610 036
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 632 587</b>	<b>1 610 036</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-2 753 504	-1 870 754
Arvoden och personalkostnader	2	-68 811	-73 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 371	-372 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 168 686</b>	<b>-2 316 557</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 536 099</b>	<b>-706 521</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 400	-42 039
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 400</b>	<b>-42 039</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 563 499</b>	<b>-748 560</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 563 499</b>	<b>-748 560</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 563 499</b>	<b>-748 560</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	52 781 907	53 128 278
Maskiner, inventarier och installationer	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 781 907</b>	<b>53 128 278</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 781 907</b>	<b>53 128 278</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		1 190	0
Övriga fordringar		18 173	28 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 572	99 795
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>132 935</b>	<b>128 244</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		524 389	2 120 434
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>524 389</b>	<b>2 120 434</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>657 324</b>	<b>2 248 678</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 439 231</b>	<b>55 376 956</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		54 801 044	54 801 044
Fond för yttre underhåll		1 374 834	1 003 017
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>56 175 878</b>	<b>55 804 061</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 541 791	-3 421 414
Årets resultat		-1 563 499	-748 560
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 105 290</b>	<b>-4 169 974</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>50 070 588</b>	<b>51 634 087</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	2 933 334	0
Övriga skulder		25 700	25 700
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 959 034</b>	<b>25 700</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	0	2 933 334
Leverantörsskulder		132 802	423 392
Skatteskulder		3 857	29 851
Övriga skulder		29 817	62 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		243 133	268 275
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>409 609</b>	<b>3 717 169</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 439 231</b>	<b>55 376 956</b>

## 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

	2021	2020
Styrelsearvode	52 360	55 800
Sociala avgifter	16 451	17 532
	<b>68 811</b>	<b>73 332</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	36 774 312	36 774 312
Mark	22 664 987	22 664 987
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 439 299</b>	<b>59 439 299</b>
Ingående avskrivningar	-6 311 021	-5 964 650
Årets avskrivningar	-346 371	-346 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 657 392</b>	<b>-6 311 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>52 781 907</b>	<b>53 128 278</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 970 000	49 970 000
Taxeringsvärden mark	73 969 000	73 969 000
	<b>123 939 000</b>	<b>123 939 000</b>

## Not 4 Maskiner, inventarier och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	250 463	250 463
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>250 463</b>	<b>250 463</b>
Ingående avskrivningar	-250 463	-224 363
Överavskrivning		0
Årets avskrivningar	0	-26 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-250 463</b>	<b>-250 463</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	0,96	2024-10-30	2 933 334	2 933 334
			<b>2 933 334</b>	<b>2 933 334</b>

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

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	19 400 000	19 400 000
	<b>19 400 000</b>	<b>19 400 000</b>

Stockholm 2022 -

Damian O'Shaughnessy  
Ordförande

Jens Nyström  
Ledamot

Daniel Hilding  
Ledamot

Christian Wiström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-21 11:29:36 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

**BRF SKUTAN 29** 716409-9181 Sverige

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-17 17:24:46 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAMIEN O'SHAUGHNESSY

Datum

Damian O'Shaughnessy

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-17 08:41:27 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Martin Daniel Hilding

Datum

Daniel Hilding

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-17 08:17:32 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jens Ulrik Kristian Nyström

Datum

Jens Nyström

Leveranskanal: E-post

## ***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-17 15:05:03 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Christian Wiström

Datum

Christian Wiström

Leveranskanal: E-post