

Årsredovisning för

Brf Skutan 3

702002-9018

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Skutan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen registrerades 1972-09-28. Nuvarande reviderade stadgar antogs 2021-12-06. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 383 kvm varav 82 kvm avser lokalen i bottenplanet. Markytan är 1 505 kvm.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt. Föreningen har ingen del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan. I årsavgiften ingår värme, vatten och el.

Fastighetens tekniska status och förvaltning

Föreningen har tecknat serviceavtal om driftövervakning av värme och el i fastigheten med Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Föreningen har avtal om skötsel av gård, trädgård samt snöskottning och sandning.

Fastigheten har ett avancerat system för värmeåtervinning i ventilationsluften, vilket ger en bra energibesparing och därmed låga kostnader för uppvärmning av fastigheten.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	7 st
2 rok	7 st
3 rok	6 st
4 rok	20 st

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 61 (62) medlemmar

Under året har 1 (1) bostadsrätter överlåtits.

Löner och ersättningar

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Styrelsens ledamöter och revisorer har under räkenskapsåret erhållit arvoden om totalt 64 000 kronor. Arvodet är en klumpsumma, som styrelsen fördelar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 21 procent per 2023-01-01.

Verksamhet under året

Under 2023 har ett samarbete med Norrorts Boservice AB som ekonomisk förvaltare fortsatt.

Föreningen har under året ett fortsatt medlemskap i Bostadsrätterna.

Lokalen på bottenvåningen har Fordonsbranschen som hyresgäst.

Under 2023 har styrelsen köpt in en ny värmeväxlare till föreningens ventilationsanläggning.

Styrelsen beslutade och installerade larm till föreningens källarförråd. Dessutom har en internetuppkoppling upprättats i källaren.

En gemensam städdag av gemensamma lokaler och trädgård genomfördes den 8 oktober 2023.

En extrastämma med två frågor genomfördes onsdagen den 22 november 2023; 1) förslag om stadgeändring 2) första steg och omröstning om individuell elmätning och utfakturering av elkostnad, vilket tillstyrktes av stämman.

Skyltar rörande bärighet på gården samt oönskad parkering framför grinden till gården är uppsatta på föreningens grindar kring fastigheten.

Installation för individuell elmätning har genomförts i alla lägenheter i fastigheten.

Föreningens lån amorterades med 400 000 kr under verksamhetsåret.

Viktiga händelser efter verksamhetsårets avslutande

Föreningens lån amorterades med ytterligare 600 000 kr under april 2024.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 juni 2023 haft följande sammansättning:

			Vald till årsmötet
Ia Jeckert	Ledamot	Ordförande	2025
Jörgen Samuelsson	Ledamot	Vice ordförande	2024
Klas Reinholdsson	Ledamot	Sekreterare	2024
Eva Gustafsson	Ledamot		2025
Henrik Martinsson	Suppleant		2024
Revisorer			
Bo Lundström	Ordinarie		2024
Dag Joelsson	Ordinarie		2024
Lena Janerius	Suppleant		2024
Valberedning			
Charlotta von Porat	Sammanställande		2024
Lil Engström			2024
Katarina Warrenstein			2024

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (15) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	847	657	569	517
Hysesintäkt/kvm lokalyta (kr)	3 144	2 227	2 759	2 177
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 553	9 676	9 532	7 265
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	9 321	9 441	9 532	7 265
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	245	293	219	157
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	271	118	10	114
Räntekänslighet	11	15	17	14
Genomsnittlig låneränta (%)	2,31	1,18	0,91	1,09
Soliditet, %	33,5	32,8	2,3	16,1
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	75,9	84,9	79,1	76,6
Resultat efter finansiella poster	436 815	-3 002 604	-5 650 638	-96 459
Nettoomsättning	2 797 578	2 170 080	1 877 882	1 707 188

Definitioner nyckeltal

Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)	Årsavgift genom bostadsyta
Hysesintäkt/kvm lokal (kr)	Hysesintäkt genom lokalyta
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	Lån genom bostadsrättsyta
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	Värme, vatten och el genom byggnadsyta
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Genomsnittlig låneränta (%)	Betald ränta genom lån
Soliditet (%)	Eget kapital genom totala tillgångar
Räntekänslighet	Lån genom årsavgift
Årsavgiftens andel av totala intäkter	Årsavgiften genom totala intäkter
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	Lån genom byggnadsyta
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	Justerat eget kapital (årets resultat+avskrivningar+ årets kostnad för planerat underhåll) genom byggnadsyta

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 870 000	20 000 000	1 331 214	-8 986 803	-3 002 604
Disposition av före- gående års resultat			150 000	-3 152 604	3 002 604
Årets resultat					436 815
Belopp vid årets utgång	6 870 000	20 000 000	1 481 214	-12 139 407	436 815

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-12 139 406
Årets resultat	436 815
	-11 702 591
Styrelsen föreslår att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	150 000
i ny räkning överföres	-11 852 591
	-11 702 591

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 797 578	2 170 080
Övriga intäkter		886 754	386 084
Summa intäkter		3 684 332	2 556 164
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-1 855 532	-4 388 097
Övriga externa kostnader	2	-100 124	-234 953
Personalkostnader	3	-82 114	-75 753
Avskrivningar	4	-480 483	-480 483
Summa rörelsens kostnader		-2 518 253	-5 179 286
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 166 079	-2 623 122
Finansiella poster			
Ränteintäkter		499	8
Räntekostnader		-729 764	-379 490
Resultat från finansiella poster		-729 265	-379 482
ÅRETS RESULTAT		436 815	-3 002 604

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	47 119 938	47 600 421
Inventarier	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		47 119 938	47 600 421
Summa anläggningstillgångar		47 119 938	47 600 421
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		16 666	18 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	154 914	164 963
Summa kortfristiga fordringar		171 580	183 938
Kassa och bank		2 393 355	1 701 318
Summa omsättningstillgångar		2 564 935	1 885 256
SUMMA TILLGÅNGAR		49 684 873	49 485 677

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		6 870 000	6 870 000
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		1 481 214	1 331 214
Summa bundet eget kapital		28 351 214	28 201 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 139 406	-8 986 803
Årets resultat		436 815	-3 002 604
Summa fritt eget kapital		-11 702 591	-11 989 407
Summa eget kapital		16 648 623	16 211 807
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	7	31 127 500	31 533 500
Summa långfristiga skulder		31 127 500	31 533 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	406 000	406 000
Leverantörsskulder		450 019	335 043
Övriga skulder		37 314	33 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 015 417	966 274
Summa kortfristiga skulder		1 908 750	1 740 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 684 873	49 485 677

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 166 080	-2 623 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	480 483	480 483
Erhållen ränta	499	8
Betald ränta	-729 764	-379 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	917 298	-2 522 121
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 358	-83 514
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	168 380	-744 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 098 036	-3 350 590
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-406 000	-306 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-406 000	-306 000
Årets kassaflöde	692 036	-3 656 590
Likvida medel vid årets början	1 701 318	5 357 908
Likvida medel vid årets slut	2 393 354	1 701 318

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Föreningens materiella anläggningstillgångar består främst av byggnad och mark. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av enligt rak avskrivningsplan under 100 år.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Not 1 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	25 441	30 315
Snöröjning/sandning	22 625	14 775
Städning Entreprenad	74 767	57 101
Gård, entreprenad	18 250	18 493
Kostnader hiss	47 170	71 343
Löpande reparationer	527 503	2 920 723
El	366 766	614 106
Uppvärmning	374 939	307 654
Vatten	86 275	70 084
Sophämtning	68 783	58 898
Kabel TV	114 410	104 049
Fastighetsförsäkring	40 603	38 556
Fastighetsavgift	87 200	82 000
Övriga kostnader fastighet	800	-
	1 855 532	4 388 097

Not 2 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	11 301	8 074
Telefon	18 272	10 392
Ekonomisk förvaltning	61 693	57 570
Konsultarvode	-	150 188
It-tjänster	3 249	3 199
Medlems/föreningsavgifter	5 609	5 530
	100 124	234 953

Not 3 Personalkostnader

Styrelsearvode	64 000	61 000
Sociala kostnader	18 114	14 753
	82 114	75 753

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad och mark		
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 417 474	8 417 474
Omklassificeringar	19 815 403	19 815 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 232 877	28 232 877
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde mark	22 835 000	2 835 000
Uppskrivning mark	-	20 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 835 000	22 835 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 467 456	-2 986 973
Årets avskrivning	-480 483	-480 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 947 939	-3 467 456
Bokfört värde byggnader och mark	47 119 938	47 600 421
<i>Taxeringsvärden byggnader</i>	<i>49 161 000</i>	<i>49 161 000</i>
<i>Taxeringsvärden mark</i>	<i>104 203 000</i>	<i>104 203 000</i>
	153 364 000	153 364 000

Fastigheten anskaffades 1974 för 6.870.000 kronor. Anskaffningsvärdet 6.870.000 kronor har fördelats mellan byggnad och mark med ledning av 1974 års taxeringsvärde 2.000.000 kronor varav byggnad 1.175.000 kronor och mark 825.000 kronor.

Detta innebär att det ursprungliga anskaffningsvärdet har fördelats på mark med 2.835.000 kronor och byggnad 4.035.000 kronor. Till byggnadens anskaffningsvärde har sedan tillagts förbättringar på byggnaden med kronor 4.382.474, totalt 8.417.474 kronor. Någon avskrivning på mark sker ej.

Not 5 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	253 588	253 588
	253 588	253 588
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-253 588	-253 588
	-253 588	-253 588
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	36 378	33 328
Förutbetald kabel-TV	28 162	27 084
Förutbetald ekonomisk förvaltning	14 920	15 881
Handelsbanken	64 880	79 596
Övriga upplupna kostnader	10 574	9 074
	154 914	164 963

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2023-12-31	2022-12-31
SEB	4,56 %	2024-12-28	1 611 000	1 611 000
SEB	4,66 %	2027-09-28	500 000	500 000
SEB	4,58 %	2024-01-28	300 000	300 000
SEB	4,63 %	2024-06-28	231 000	237 000
SEB	1,07 %	2029-01-28	2 416 500	2 416 500
Stadshypotek	4,09 %	2028-06-30	3 875 000	3 875 000
Stadshypotek	3,89 %	2027-10-30	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	0,68 %	2024-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	3,86 %	2026-10-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	0,90 %	2025-06-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	5,00 %	2024-01-11	1 600 000	2 000 000
Stadshypotek	1,35 %	2029-10-30	6 000 000	6 000 000
			31 533 500	31 939 500
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-406 000	-406 000
			31 127 500	31 533 500
Fastighetsinteckningar			32 450 000	30 150 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	72 122	65 148
Förskottsbetalda årsavgifter	814 701	741 434
Upplupen elkostnad	42 307	84 609
Upplupen värmekostnad	45 398	43 163
Upplupen vattenkostnad	14 413	12 987
Upplupen sophämningskostnad	8 918	8 162
Övriga upplupna kostnader	17 558	10 771
	1 015 417	966 274

Stockholm den

la Jeckert
Ordförande

Klas Reinholdsson
Ledamot

Jörgen Samuelsson
Ledamot

Eva Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Bo Lundström
Revisor

Dag Joelsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skutan 3 (organisationsnummer 702002-9018)

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skutan 3 för räkenskapsåret 2023. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innebär att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättsföreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättsföreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot gällande lagar eller bostadsrättsföreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att förening stämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret 2023 samt att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-04-02

Bo Lundström

Av föreningen vald revisor

Dag Joëlsson

Av föreningen vald revisor