

Årsredovisning för

Brf Skutan 3

702002-9018

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Skutan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. 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 2024-05-15. 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 59 (61) medlemmar
Under året har 3 (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

Ingen förändring av årsavgifterna har skett under 2024.

Verksamhet under året

Under 2024 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.

Föreningens lån amorterades med 1 000 000 kr under verksamhetsåret.

Fr.o.m. 2024-07-01 faktureras kostnaderna för respektive lägenhets elförbrukning ut till respektive bostadsrätt.

En garantibesiktning av fyra badrum genomfördes under april 2024.

Externa garageplatser debiteras med ordinarie pris plus moms fr o m april 2024.

En gemensam städdag av gemensamma lokaler och trädgård genomfördes den 13 oktober 2024.

En OVK genomfördes under 2024 och början av 2025.

Viktiga händelser efter verksamhetsårets avslutande

Föreningens lån amorterades med ytterligare 600 000 kr under april 2025.

Styrelsen har beslutat att kostnaden för respektive lägenhets bredbands- och TV-anslutning ska faktureras ut till respektive bostadsrätt fr.o.m. 2025-07-01.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2024 haft följande sammansättning:

			Vald till årsmötet
Ia Jeckert	Ledamot	Ordförande	2025
Klas Reinholdsson	Ledamot	Sekreterare	2026
Jörgen Samuelsson	Ledamot		2026
Eva Gustafsson	Ledamot		2025
Henrik Martinsson	Suppleant		2025
Revisorer			
Bo Lundström	Ordinarie		2025
Dag Joelsson	Ordinarie		2025
Cecilia von Heijne	Suppleant		2025
Valberedning			
Charlotta von Porat	Sammanställande		2025
Lil Engström			2025
Katarina Warrenstein			2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (12) protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad i Länsförsäkringar.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	847	847	657	569
Hyresintäkt/kvm lokalyta (kr)	3 349	3 144	2 227	2 759
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 248	9 553	9 676	9 532
Lån/kvm byggnadsyta (kr)	9 024	9 321	9 441	9 532
Energikostnad/kvm byggnadsyta (kr)	211	245	293	219
Sparande/kvm byggnadsyta (kr)	315	271	118	10
Räntekänslighet (%)	11	11	15	17
Genomsnittlig låneränta (%)	2,39	2,31	1,18	0,91
Soliditet (%)	35,1	33,5	32,8	2,3
Årsavgiftens andel av totala intäkter (%)	78,8	75,9	84,9	79,1
Resultat efter finansiella poster (kr)	585 555	436 815	-3 002 604	-5 650 638
Nettoomsättning (kr)	2 797 578	2 797 578	2 170 080	1 877 882

Definitioner nyckeltal

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

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	1 481 214	-12 139 406	436 815
Disposition av före- gående års resultat			150 000	286 814	-436 815
Årets resultat					585 555
Belopp vid årets utgång	6 870 000	20 000 000	1 631 214	-11 852 592	585 555

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-11 852 592
Årets resultat	585 555
	-11 267 037

Styrelsen föreslår att

till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	150 000
i ny räkning överföres	-11 417 037
	-11 267 037

Föreningens ekonomiska ställning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Intäkter			
Nettoomsättning		2 797 578	2 797 578
Övriga intäkter		751 563	886 754
Summa intäkter		3 549 141	3 684 332
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 541 231	-1 855 532
Övriga externa kostnader	3	-124 100	-100 124
Personalkostnader	4	-87 308	-82 114
Avskrivningar	5	-480 483	-480 483
Summa rörelsens kostnader		-2 233 122	-2 518 253
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 316 019	1 166 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter		7 055	499
Räntekostnader		-737 519	-729 764
Resultat från finansiella poster		-730 464	-729 265
ÅRETS RESULTAT		585 555	436 815

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	46 639 455	47 119 938
Inventarier	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		46 639 455	47 119 938
Summa anläggningstillgångar		46 639 455	47 119 938
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		14 984	16 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	236 115	154 914
Summa kortfristiga fordringar		251 099	171 580
Kassa och bank		2 266 914	2 393 355
Summa omsättningstillgångar		2 518 013	2 564 935
SUMMA TILLGÅNGAR		49 157 468	49 684 873

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		1 631 214	1 481 214
Summa bundet eget kapital		28 501 214	28 351 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 852 592	-12 139 406
Årets resultat		585 555	436 815
Summa fritt eget kapital		-11 267 037	-11 702 591
Summa eget kapital		17 234 177	16 648 623
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	30 121 500	31 127 500
Summa långfristiga skulder		30 121 500	31 127 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	8	406 000	406 000
Leverantörsskulder		310 648	450 019
Skatteskuld		4 809	-
Övriga skulder		40 408	37 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 039 926	1 015 417
Summa kortfristiga skulder		1 801 791	1 908 750
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 157 468	49 684 873

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	1 316 019	1 166 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	480 483	480 483
Erhållen ränta	7 055	499
Betald ränta	-737 519	-729 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 066 038	917 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-79 519	12 358
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-106 959	168 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten	879 560	1 098 036
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 006 000	-406 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 006 000	-406 000
Årets kassaflöde	-126 440	692 036
Likvida medel vid årets början	2 393 354	1 701 318
Likvida medel vid årets slut	2 266 914	2 393 354

Not 1 Redovisningsprinciper

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 2 Driftskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	27 690	25 441
Snöröjning/sandning	17 751	22 625
Städning Entreprenad	61 003	74 767
Gård, entreprenad	29 785	18 250
Kostnader hiss	31 418	47 170
Löpande reparationer	333 451	527 503
El	288 884	366 766
Uppvärmning	340 836	374 939
Vatten	83 396	86 275
Sophämtning	80 248	68 783
Kabel TV	113 419	114 410
Fastighetsförsäkring	44 511	40 603
Fastighetsavgift	88 839	87 200
Övriga kostnader fastighet	-	800
	1 541 231	1 855 532

Not 3 Övriga externa kostnader

Administrationskostnader	11 096	11 301
Telefon	32 452	18 272
Ekonomisk förvaltning	71 489	61 693
It-tjänster	3 454	3 249
Medlems/föreningsavgifter	5 609	5 609
	124 100	100 124

Not 4 Personalkostnader

Styrelsearvode	67 000	64 000
Sociala kostnader	20 308	18 114
	87 308	82 114

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
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	22 835 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 835 000	22 835 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 947 939	-3 467 456
Årets avskrivning	-480 483	-480 483
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 428 422	-3 947 939
Bokfört värde byggnader och mark	46 639 455	47 119 938
<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 6 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 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	40 664	36 378
Förutbetald kabel-TV	28 725	28 162
Förutbetald ekonomisk förvaltning	15 154	14 920
Handelsbanken	95 950	64 880
El avläsning	44 201	-
Övriga upplupna kostnader	11 421	10 574
	236 115	154 914

Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta	Villkor	2024-12-31	2023-12-31
SEB	3,11 %	2028-12-28	1 611 000	1 611 000
SEB	4,66 %	2027-09-28	500 000	500 000
SEB	3,11 %	2028-12-28	300 000	300 000
SEB	3,05 %	2025-06-28	225 000	231 000
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	3,79 %	2025-01-30	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	3,79 %	2025-01-13	600 000	1 600 000
Stadshypotek	1,35 %	2029-10-30	6 000 000	6 000 000
			30 527 500	31 533 500
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld			-406 000	-406 000
			30 121 500	31 127 500
<i>Fastighetsinteckningar</i>			32 450 000	32 450 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntor	78 903	72 122
Förskottsbetalda årsavgifter	839 388	814 701
Upplupen elkostnad	32 915	42 307
Upplupen värmekostnad	41 860	45 398
Upplupen vattenkostnad	16 693	14 413
Upplupen sophämningskostnad	12 401	8 918
Övriga upplupna kostnader	17 766	17 558
	1 039 926	1 015 417

Stockholm den

Ia Jeckert
Ordförande

Jörgen Samuelsson
Ledamot

Klas Reinholdsson
Ledamot

Eva Gustafsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Bo Lundström
Revisor

Dag Joelsson
Revisor