

Årsredovisning

för

Brf Skutan 27

716417-4547

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Brf Skutan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Förvaltningsberättelse 2021

Information om verksamheten

Bostadsföreningen är en s.k. äkta förening som äger marken. Föreningen består av 37 lägenheter. Föreningen har ett (1) inhyrt företag i entréplan som hyr båda lokalerna. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls digitalt den 15 april 2021. Stämman var digital med anledningen av covid-19 smittspridningen i samhället. Åtta (8) röstberättigade medlemmar närvarade.

Styrelse

Till ordinarie ledamöter valdes: Johanna Ekman till ordförande på ett år 2021-2022, Fredrika Björk samt Susann Hvinlund på två år 2021-2023. Gustav Björnek valdes till suppleant på ett år 2021-2022.

Styrelsen har haft fyra (4) protokollförda möten under 2021. En del av styrelsearbetet har utöver detta skett genom e-postkonversationer.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter (ordförande och ordinarie) i förening.

Revisor

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Tomas Ericson, BOREV Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Anders Ekman.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret 2021 har 12 (tolv) lägenheter överlåtits.

Två av föreningens lån har blivit omförhandlade med banken. Lånen har slagits ihop och 1/3 har bundits med 2 år varav 2/3 fortsatt är rörligt. 200,000 kronor (tvåhundrausen kronor) har amorterats.

I samråd med Post Nord har vi bytt till säkrare och mer robusta postboxar i entrén.

Trädgårdgruppen har röjt på innergården samt planerat för kommande bygge av terrass som väntas vara på plats sommaren 2022.

Efter problem med svalor som byggt bo under taket har ett nytt hönsnät satts upp ovan 1506 balkong.

Fastighetsbolaget Stockholmia har skött den ekonomiska och den tekniska förvaltningen av fastigheten.

Vi har inte sett någon effekt av Covid-19.

FB JE
TE SH

Framtida utveckling

Målsättningen under 2022 är att fortsätta det systematiska styrelsearbetet vad gäller löpande aktiviteter så som ekonomisk uppföljning samt åtgärder som krävs för att hålla fastigheten attraktiv, modern och säker.

Planerade aktiviteter under 2022 är att färdigställa bygget av terrass på innegården samt att uppgradera nuvarande kommunikationssystem mellan styrelse och boende till plattformen Boappa.

FB JE
TE SH

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	983	964	955	948
Resultat efter finansiella poster	-90	29	-551	168
Soliditet (%)	72	71	71	72

Förändring av eget kapital (tkr)

	Inbetalda	Upplåtelse	Yttre	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgifter	underhållsfo	resultat	resultat	
			nd			
Belopp vid årets ingång	11 238	3 017	1 538	-4 901	29	10 920
Ökning av insatskapital			168	-168		0
Balkongfond			14			14
Disposition av föregående års resultat:				29	-29	0
Årets resultat					-90	-90
Belopp vid årets utgång	11 238	3 017	1 720	-5 040	-90	10 844

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 040 919
årets förlust	-89 871
	-5 130 790

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	168 324
i ny räkning överföres	-5 299 114
	-5 130 790

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

FB JE
TE SH

Resultaträkning

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	982 775	964 238
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		982 775	964 238
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-780 875	-639 307
Övriga externa kostnader		-5 884	-1 029
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-248 412	-248 409
Summa rörelsekostnader		-1 035 171	-888 745
Rörelseresultat		-52 396	75 493
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-37 475	-46 597
Summa finansiella poster		-37 475	-46 597
Resultat efter finansiella poster		-89 871	28 896
Resultat före skatt		-89 871	28 896
Årets resultat		-89 871	28 896

FB JE
TE SH

Balansräkning	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 479 047	14 722 979
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 259	81 739
Summa materiella anläggningstillgångar		14 556 306	14 804 718
Summa anläggningstillgångar		14 556 306	14 804 718
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 279	4 258
Övriga fordringar		19 810	18 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	9 738	18 235
Summa kortfristiga fordringar		35 827	40 879
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		520 572	585 504
Summa kassa och bank		520 572	585 504
Summa omsättningstillgångar		556 399	626 383
SUMMA TILLGÅNGAR		15 112 705	15 431 101

FB JE
TE SH

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Upplåtelseavgifter	3 017 220	3 017 220
Medlemsinsatser	11 266 392	11 252 592
Fond för yttre underhåll	1 691 401	1 523 077
Summa bundet eget kapital	15 975 013	15 792 889

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 040 919	-4 901 491
Årets resultat	-89 871	28 896
Summa fritt eget kapital	-5 130 790	-4 872 595
Summa eget kapital	10 844 223	10 920 294

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut	11	950 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		950 000	1 100 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 995 933	3 045 933
Leverantörsskulder		20 696	68 725
Skatteskulder		5 365	4 810
Övriga skulder		69 978	79 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	226 510	212 001
Summa kortfristiga skulder		3 318 482	3 410 807

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 112 705

15 431 101

FB JE
TE SH

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Installation Kabel-tv	10 år
Byte av radiatorventiler	25 år
Stambyte	30 år
Tvättstuga	30 år
Förråd	30 år
Värmeanläggning tak	10 år
Takarbeten	40 år
Fjärrvärme central	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Hysesintäkter lokal	133 944	115 466
Årsavgifter bostäder,andel/brf	848 831	848 772
	982 775	964 238

Not 3 Drift

	2021	2020
Vatten och avlopp	-53 623	-59 855
Fjärrvärme	-214 564	-177 722
Belysning (fastighetsel)	-26 105	-19 595
Renhållning (sopor)	-30 868	-12 756
Snöröjning	-19 453	0
Trappstädning & Fastighetsskötsel	-30 039	-27 655
Förvaltningsarvoden	-113 737	-113 344
Försäkringspremier	-10 321	-8 678
Revisionsarvoden	-13 177	-12 793
Löner företagsledare o tjm	-2 700	-2 700
Fastighetsskatt	-68 508	-66 029
Internetanslutning	-26 964	-10 313
Bankkostnad	-2 699	-2 707
Övriga kostnader	-5 357	-7 890
	-618 115	-522 037

FB JE
TE SH

Not 4 Underhåll

	2021	2020
Utvändiga arbeten	-43 578	-20 362
Invändiga arbeten	-53 805	-83 392
Lägenhetsarbeten	-55 441	0
Serviceavtal	-9 936	-13 516
	-162 760	-117 270

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostn för långfr sk	-36 721	-46 039
Ej avdragsgilla räntor	-754	-558
	-37 475	-46 597

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Ingående avskrivningar	-3 856 997	-3 613 068
Årets avskrivningar	-243 932	-243 929
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 100 929	-3 856 997
Utgående redovisat värde	14 479 047	14 722 979
Taxeringsvärden byggnader	16 227 000	16 227 000
Taxeringsvärden mark	39 881 000	39 881 000
	56 108 000	56 108 000

Not 8 Byggnadsinventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 697	332 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 697	332 697
Ingående avskrivningar	-250 958	-246 478
Årets avskrivningar	-4 480	-4 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 438	-250 958
Utgående redovisat värde	77 259	81 739

FB JE
TE SH

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	9 738	18 235
	9 738	18 235

Not 10 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Lån banker kreditinstitut	950 000	1 100 000
	950 000	1 100 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån med en bindningstid på 1 år eller mindre tas fr.o.m detta år upp som kortfristiga skulder i balansräkningen.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Nordbanken Hypotek 82948	1,00	2022-06-15	1 100 000	1 100 000
Nordbanken Hypotek 43659	1,160	2023-10-18	950 000	0
Nordbanken Hypotek 43640	0,694	2022-11-11	1 895 933	
			3 945 933	1 100 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-2 995 933	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Uppl kostn o förutbet int	68 971	53 679
Upplupna utgiftsräntor	3 456	3 186
Förskottsbetalda avgifter och hyror		0
Förskottsbetalda avgifter och hyror	154 083	155 136
	226 510	212 001

Not 13 Ställda säkerheter

2021-12-31	2020-12-31
------------	------------

FB JE
TE SH

Fastighetsinteckning	6 288 000	6 288 000
	6 288 000	6 288 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm

2022-03-09

Johanna Ekman
Ordförande

Johanna Ekman
Johanna Ekman

Susann Hvinlund

Susann Hvinlund

Susann Hvinlund

Fredrika Björk

Fredrika Björk

Fredrika Björk

Min revisionsberättelse har lämnats

Tomas Ericson

Tomas Ericson

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor
BOREV Revision AB

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Årsredovisning Brf Skutan 27 2021

Unikt dokument-id:

97f57747-11e9-4e28-836f-e919d39c5ed6

Dokumentets fingeravtryck:

b052c54b3fb27118e1127c2ed85f163409228060b88e7ab0d4266eb36d90a1d00f2d9d05505fe8a5ef37
1660ac06c2df34a8a6654e2c5529ac4394101a0c3783

Undertecknare



Fredrika Björk

E-post: fredrika.bjork@hotmail.com
Enhet: Safari 14.1 on Mac 10.15 (desktop)
IP nummer: 91.216.0.163
IP Plats: Piteå, Norrbotten County, Sweden

Verifierat med initialer: FB

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-09 14:27:41 UTC

Fredrika Björk



Susann Hvinlund

E-post: susann.hvinlund@gmail.com
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 31.208.82.64
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med initialer: SH

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-09 14:31:24 UTC

Susann Hvinlund



Tomas Ericson

E-post: tomas.ericson@borev.se
Enhet: Chrome 99.0 on Windows 10 (desktop)
IP nummer: 85.24.131.81
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med initialer: TE

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-09 16:13:55 UTC

Tomas Ericson



Johanna Ekman

BRF Skutan 27
E-post: johannaekman91@gmail.com
Enhet: Chrome 99.0 on Mac 10.15 (desktop)
IP nummer: 80.216.8.16
IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel:
2022-03-09 14:22:46 UTC

Johanna Ekman

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-03-09 16:13:55 UTC



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skutan 27, org.nr 716417-4547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skutan 27 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skutan 27 för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Elektroniskt signerad enligt bilaga

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	Ske6YQU8-9-SJCtQLIZc
Document	Brf Skutan 27 - Revisionsberättelse 2021 - Elektroniskt signerad.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

Signing parties

Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
---------------	------------------------	--------------	------------------------

Activity log

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se
2022-03-09 17:19:37 CET,

Clicked invitation link Tomas Ericson
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36
Edg/99.0.1150.36,2022-03-09 17:19:54 CET,IP address: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON
Birth date: 28/08/1978,2022-03-09 17:22:10 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

