

Brf Skutan 35



FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för
Brf Skutan 35
769608-0907

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Noter till resultaträkning	10-12
Noter till balansräkning	12-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Bostadsrättsföreningen Skutan 35
Räkenskapsår 2025-01-01 – 2025-12-31

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2002-02-27 och förvärvade i november 2012 fastigheten Skutan 35 i Stockholm. Fastigheten är belägen på Gjutargatan 6 på Kungsholmen i Stockholm och består av 37 lägenheter och en lokal. Den totala ytan uppgår till 1 778 kvm fördelade på 5 treor, 5 tvåor, 25 ettor samt 2 vindslägenheter. Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter. Lokalen är på 50 kvm och är utthyrd. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-13.

Bostadsrättsföreningen är en äkta förening.

Marken innehas med äganderätt.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-04-23.

Föreningen äger fastigheten Skutan 35 i Stockholms kommun omfattande adressen Gjutargatan 6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Fastighetsägarnas egna försäkring via försäkringsgivare IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg, styrelseansvar samt skadedjur/sanering via Anticimex.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter, bostadsrätt	1 728
1	lokal, hyresrätt	50

I enlighet med den hos Bolagsverket registrerade ekonomiska plan som upprättades i samband med ombildningen förelåg ett omfattande renoveringsbehov. Detta behov innefattade bland annat stammar, el, fasad, tak och fönster. Därutöver byte av lägenhetsdörrar och ytterdörr, ommålning av trapphus, samt renovering av hiss. Samtliga dessa arbeten är genomförda och slutbetalda. Underhållsarbeten på fastigheten följer föreningens underhållsplan som reviderats under året och sträcker sig till 2050.

Styrelsen

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Sanna Sörberg	Ordförande
Arthur Artlock	Kassör

Hans Berntsson	Ledamot
Carl-Vincent Reimers	Ledamot
Simon Johansson	Ledamot (avgick 2025-10-28)
Peeter Somp	Tjänstgörande suppleant (utsedd 2025-10-29)
Sixten Rosén	Suppleant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju (7) protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit auktoriserad revisor Per Artvin, 242revision AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Erica Löwenström.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god med god kostnadstäckning för löpande underhåll. Styrelsen följde ekonomin löpande under året. Under hösten beslutade styrelsen att införa löpande amortering om 1 % samt att genomföra en extra amortering om 100 000 kr.

Väsentliga händelser under året

Styrelsen beslutade att genomföra en komplett statusbesiktning av gasledningar i hela fastigheten och besiktningen genomfördes under året.

Brandskydd har följts upp genom kontroller utförd av extern part löpande under året enligt avtal.

Styrelsen arbetade under året med frågan om kollektiv fiber-/bredbandsanslutning och extrastämma ägde rum den 2025-12-04 kl. 18.30 för behandling av stadgeändring kopplad till detta.

Från och med 2026 ska alla bostadsrättsföreningar tillämpa K3-regelverket. Vår förening har valt att övergå redan under 2025. Övergången innebär komponentuppdelning av fastigheten, vilket medför att avskrivningar beräknas separat för olika delar. Detta kan initialt ge ett lägre redovisat resultat, men kassaflödet påverkas inte. På sikt ger metoden en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen redovisar ett positivt resultat efter återföring av avskrivningar, se nyckeltalet "Sparande per kvm" under rubriken Nyckeltal.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	1 757	1 604	1 451	1 280
Resultat efter fin. poster (tkr)	-225	-517	-172	-48
Soliditet (%)	83	83,1	83,2	83,4

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (tkr)	953	867	782	685
Skuldsättning per kvm totalyta (tkr)	6 334	6 391	6 412	6 412
Skuldsättning kr/kvm brf yta	6 518	6 576	6 597	6 597
Sparande per kvm totalyta (tkr)	198	20	131	166
Räntekänslighet (%)	7%	8%	8%	10%
Energikostnad per kvm totalyta (tkr)	245	244	218	213
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	93%	92%	92%	92%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	56 779 707	3 121 781	395 917	-3 028 354	-517 384	58 136 209
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-157 678	157 678		
Balanseras i ny räkning				-517 385	517 384	
Årets resultat					-225 168	-225 168
Belopp vid årets utgång	56 779 707	3 121 781	238 239	-3 388 061	-225 168	57 911 041

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 388 061
Årets resultat	<u>-225 168</u>
Totalt	-3 613 229
Avsättning till yttre fond	51 000
Uttag ur yttre fond	-28 940
Balanseras i ny räkning	<u>-3 635 289</u>
Summa	-3 613 229

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 756 517	1 603 988
Övriga rörelseintäkter		10 109	15 240
Summa rörelseintäkter		1 766 626	1 619 228
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 027 299	-1 216 678
Övriga externa kostnader	4	-24 264	-23 190
Personalkostnader och arvoden	5	-75 304	-73 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-547 734	-344 109
Summa rörelsekostnader		-1 674 601	-1 657 969
Rörelseresultat		92 025	-38 741
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 296	4 346
Räntekostnader och liknande resultatposter		-319 490	-482 990
Summa finansiella poster		-317 194	-478 644
Resultat efter finansiella poster		-225 169	-517 385
Resultat före skatt		-225 169	-517 385
Årets resultat		-225 168	-517 384

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	69 061 199	69 608 933
Summa materiella anläggningstillgångar		69 061 199	69 608 933
Summa anläggningstillgångar		69 061 199	69 608 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 392	7 491
Övriga fordringar		5 662	20 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 240	53 139
Summa kortfristiga fordringar		90 294	80 725
<i>Kassa och bank</i>	7		
Kassa och bank		580 289	249 501
Summa kassa och bank		580 289	249 501
Summa omsättningstillgångar		670 583	330 226
SUMMA TILLGÅNGAR		69 731 782	69 939 159

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 901 488	59 901 488
Fond för yttre underhåll		238 239	395 917
Kapitaltillskott		1 384 543	1 384 543
Summa bundet eget kapital		61 524 270	61 681 948
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 388 061	-3 028 354
Årets resultat		-225 168	-517 384
Summa fritt eget kapital		-3 613 229	-3 545 738
Summa eget kapital		57 911 041	58 136 210
<i>Avsättningar</i>			
Fond för balkonger		13 680	10 800
Summa avsättningar		13 680	10 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	8	11 262 500	11 362 500
Leverantörsskulder		168 102	41 686
Skatteskulder		132 238	127 023
Övriga skulder		2 672	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 549	260 940
Summa kortfristiga skulder		11 807 061	11 792 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 731 782	69 939 159

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	92 026	-38 740
Avskrivningar	547 734	344 109
Erlagd ränta och ränteintäkter	-317 194	-478 645
	<u>322 566</u>	<u>-173 276</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	322 566	-173 276
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	1 159	-988
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-10 668	24 505
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	129 236	-43 696
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	-11 505	52 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 788	-140 614
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-100 000	-37 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-37 500
Årets kassaflöde	330 788	-178 114
Likvida medel vid årets början	249 501	427 615
Likvida medel vid årets slut	580 289	249 501

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Stomme & grund	0,82%
Stamledningar Värme	3,59%
Stamledningar VA	2,36%
Fasader	3,09%
Fönster	7,71%
Yttertak	2,30%
El	2,36%
Balkong	2,04%
Hiss	4,72%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	1 647 204	1 497 420
Hyror	84 996	89 369
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 489	4 489
Övriga hyresintäkter	15 828	12 710
	<u>1 756 517</u>	<u>1 603 988</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	2024
Drift		
Fastighetsskötsel	42 964	41 718
Städning	64 310	63 510
Tillsyn, besiktning, kontroller	37 505	54 009
Snöröjning	10 326	27 163
Sotning	0	22 133
Reparationer	71 128	65 871
El	56 499	55 803
Uppvärmning	277 567	277 234
Vatten	102 051	100 445
Sophämtning	38 482	24 080
Försäkringspremie	50 168	48 098
Självrisk	29 451	0
Fastighetsavgift bostäder	64 418	61 270
Fastighetsskatt lokaler	4 190	3 960
Övriga fastighetskostnader	4 727	12 995
Kabel-tv/Bredband/IT	13 396	13 568
Förvaltningsarvode ekonomi	101 540	96 828
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 265	0
Panter och överlåtelse	17 273	6 088
Juridiska åtgärder	0	22 781
Övriga externa tjänster	10 099	10 446
	<u>998 359</u>	<u>1 008 000</u>
Underhåll		
Bostäder	21 500	0
Gemensamma utrymmen	7 440	48 357
Tak	0	160 321
	<u>28 940</u>	<u>168 678</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 027 299</u>	<u>1 216 678</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Porto / Telefon	2 139	1 815
Revisionarvode	22 125	21 375
Summa	<u>24 264</u>	<u>23 190</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	57 300	57 300
Sociala kostnader	<u>18 004</u>	<u>16 692</u>
	75 304	73 992

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till resultaträkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	36 466 548	25 681 480
-Ombyggnad	0	10 785 068
-Mark	36 885 000	36 885 000
	<u>73 351 548</u>	<u>73 351 548</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 742 615	-3 398 503
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-547 734</u>	<u>-344 109</u>
	<u>-4 290 349</u>	<u>-3 742 612</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 061 199	69 608 936

Taxeringsvärde

Byggnader	27 419 000	24 196 000
Mark	<u>47 000 000</u>	<u>54 000 000</u>
	74 419 000	78 196 000
Bostäder	74 000 000	78 196 000
Lokaler	<u>419 000</u>	<u></u>
	74 419 000	78 196 000

Not 7 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningskonto Fastighetsägarna	<u>580 289</u>	<u>249 501</u>
Summa	580 289	249 501

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2025-12-31	Amortering inom 1 år	Skuldbelopp 2024-12-31
SEB	2026-10-28	2,29%	4 600 000		4 600 000
SEB	2026-09-28	2,32%	4 425 000		4 425 000
SEB	2026-01-28	2,30%	2 237 500	100 000	2 337 500
			11 262 500	100 000	11 362 500
Varav långfristig del			0		0
Varav kortfristig del			11 262 500		11 362 500
Amoteringar inom 1 år			0		0
			11 262 500		11 362 500

Föreningen har lån med slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Dessa lån redovisas därför som kortfristiga. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala dessa lån inom 12 månader.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Årsredovisningen fastställdes den 2026-03-30 och har undertecknats den dag som framgår av respektive styrelseledamots elektroniska underskrift.

Carl-Vincent Reimers

Sanna Sörberg

Hans Berntsson

Arthur Artlock

Min revisionsberättelse har lämnats den 2026-XX-XX och har undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Per Artvin
Auktoriserad revisor
242revision AB

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.