

# 2024

## Årsredovisning

### Brf Skutan 12



**CASTOR**  
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

# Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

**Förvaltningsberättelsen** ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

**Resultaträkningen** redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

*Intäkterna* i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

*Kostnaderna* i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

*Avskrivningar* - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

*Ränteintäkter och räntekostnader* visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

**Balansräkningen** beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

*Tillgångarna* i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

*Anläggningstillgångar* - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

*Omsättningstillgångar* - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

*Eget kapital* består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

*Bundet eget kapital* - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

*Fritt eget kapital* - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

*Skulder* som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

*Långfristiga skulder* - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

*Kortfristiga skulder* - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

**Kassaflödesanalysen** visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

**Tilläggsupplysningar (Noter)** skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

# Årsredovisning

för

## Brf Skutan 12

769609-3413

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Skutan 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Skutan 28, bebyggdes 1930. Föreningen registrerades 2003-02-18. Fastigheten är belägen på Svarvargatan 12 i Stockholm. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 25 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och en lokal som upplåts med hyresrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 10 st | 1 rum och kök |
| 10 st | 2 rum och kök |
| 5 st  | 3 rum och kök |

Total bostadsyta: 1 382 m<sup>2</sup> (varav bostadsrättsyta 1 382 m<sup>2</sup>)

Total lokalyta: 64 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

#### **Gemensamma utrymmen**

I föreningen finns en gemensam lummig innergård med uteplats och grillmöjligheter. Det finns ett styrelserum till styrelsens förfogande samt tvättrum och cykel- samt barnvagnsrum.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Habitek ansvarar för fastighetsskötseln och Städhuset för trappstädning. Föreningen har en hemsida: brfskutan12.se.

#### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en långsiktig underhållsplan avseende behov för underhåll, myndighetsbesiktningar, egenkontroll och förbättringsarbeten som styrelsen kontinuerligt arbetar med att uppdatera.

### **Utförda underhållsåtgärder**

|                                                                                                   | <b><u>År</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Stamspolning                                                                                      | 2024             |
| Takunderhåll                                                                                      | 2024             |
| Underhåll av hiss                                                                                 | 2022             |
| Byte av låssystem                                                                                 | 2020             |
| Installation av snörasskydd på fastighetens tak                                                   | 2020             |
| Förbättringsåtgärder på föreningens innergård                                                     | 2020             |
| Obligatorisk ventilationskontroll (godkänd)                                                       | 2020             |
| Renovering av fasader på fram- och baksida,<br>vädringsbalkonger och betongbalkongen på framsidan | 2019             |
| Energieffektivisering av radiatorer                                                               | 2018-2019        |

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Föreningen har under året genomfört stamspolning samt takunderhåll.

### **Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 och vid räkenskapsårets utgång 35.

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-19 haft följande sammansättning:

|           |                     |            |
|-----------|---------------------|------------|
| Ordinarie | Filip Rydman        | Ordförande |
|           | Ann-Kristin Adwent  | Ledamot    |
|           | Marcus Reiner       | Ledamot    |
|           | Frida Hagelberg Eng | Ledamot    |
| Suppleant | Christian Pusca     |            |
|           | Malin Mörk          |            |
|           | Saga Herlenius      |            |

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Katarina Lindholm, Finnhammars revisionsbyrå AB

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-04-07.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 178       | 1 141       | 1 129       | 1 121       | 1 124       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -133        | 68          | 25          | 268         | 78          |
| Soliditet (%)                                           | 77,5        | 77,5        | 77,2        | 76,8        | 76,0        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)         | 700         | 700         | 700         | 700         | 700         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 76,2        | 78,4        | 78,9        | 77,5        | 79,5        |
| Värmekostnad per kvm totalyta (kr)                      | 190         | 167         | 148         | 127         | 129         |
| Elkostnad per kvm totalyta (kr)                         | 32          | 39          | 39          | 27          | 19          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta (kr)                     | 56          | 46          | 36          | 29          | 40          |
| Energikostnad per kvm totalyta (kr)                     | 278         | 252         | 223         | 183         | 188         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 5 109       | 5 199       | 5 311       | 5 423       | 5 533       |
| Skuldsättning per kvm totalyta (kr)                     | 4 882       | 4 969       | 5 076       | 5 183       | 5 289       |
| Skuldränta (%)                                          | 3,4         | 3,3         | 1,1         | 0,5         | 0,6         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 7,3         | 7,4         | 7,6         | 7,7         | 7,9         |
| Sparande per kvm totalyta (kr)                          | 10          | 67          | 108         | 261         | 184         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror på högre driftskostnader, bland annat periodiskt underhåll. Föreningen har därför höjt avgiften med 10 % från 1 jan 2025 och har även en kassabehållning på 637 tkr per 2024-12-31. Baserat på dessa uppgifter gör styrelsen bedömningen att underskottet inte har någon påverkan på föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden.

### Förändringar i eget kapital

|                                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                        | 24 830 721           | 5 089 310             | 1 897 481                   | -6 212 034             | 67 869            | <b>25 673 347</b> |
| Avsättning till fond för<br>yttre underhåll    |                      |                       | 198 400                     | -198 400               |                   | <b>0</b>          |
| lanspråktagande av fond<br>för yttre underhåll |                      |                       | 0                           | 0                      |                   | <b>0</b>          |
| Disposition av föregående<br>års resultat:     |                      |                       |                             | 67 869                 | -67 869           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                 |                      |                       |                             |                        | -133 027          | <b>-133 027</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                 | <b>24 830 721</b>    | <b>5 089 310</b>      | <b>2 095 881</b>            | <b>-6 342 565</b>      | <b>-133 027</b>   | <b>25 540 320</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -6 342 566        |
| årets förlust    | -133 027          |
|                  | <b>-6 475 593</b> |

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| behandlas så att                                              |                   |
| reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering | 198 400           |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll                   | -126 502          |
| i ny räkning överföres                                        | -6 547 491        |
|                                                               | <b>-6 475 593</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 178 431                         | 1 140 836                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 91 590                            | 93 626                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 270 021</b>                  | <b>1 234 462</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                   | 3          | -917 079                          | -692 841                          |
| Övriga externa kostnader                          |            | -106 313                          | -91 785                           |
| Personalkostnader                                 | 4          | -26 284                           | -25 849                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -112 884                          | -122 700                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 162 560</b>                 | <b>-933 175</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>107 461</b>                    | <b>301 287</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 5 400                             | 547                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -245 888                          | -233 965                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-240 488</b>                   | <b>-233 418</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-133 027</b>                   | <b>67 869</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-133 027</b>                   | <b>67 869</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-133 027</b>                   | <b>67 869</b>                     |

| Balansräkning                                | Not  | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |      |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |      |            |            |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |      |            |            |
| Byggnader och mark                           | 5, 6 | 32 236 618 | 32 349 502 |
| Maskiner och inventarier                     | 7    | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |      | 32 236 618 | 32 349 502 |
| Summa anläggningstillgångar                  |      | 32 236 618 | 32 349 502 |
| Omsättningstillgångar                        |      |            |            |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |      |            |            |
| Övriga fordringar                            |      | 2 030      | 2 577      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |      | 76 705     | 60 866     |
| Summa kortfristiga fordringar                |      | 78 735     | 63 443     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |      |            |            |
| Kassa och bank                               | 8    | 637 167    | 710 434    |
| Summa kassa och bank                         |      | 637 167    | 710 434    |
| Summa omsättningstillgångar                  |      | 715 902    | 773 877    |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |      | 32 952 520 | 33 123 379 |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 29 920 031        | 29 920 031        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 2 095 881         | 1 897 481         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>32 015 912</b> | <b>31 817 512</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -6 342 566        | -6 212 034        |
| Årets resultat                               |     | -133 027          | 67 869            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 475 593</b> | <b>-6 144 165</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>25 540 319</b> | <b>25 673 347</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9   | 0                 | 1 824 661         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>          | <b>1 824 661</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 9   | 7 060 068         | 5 360 961         |
| Leverantörsskulder                           |     | 140 657           | 49 273            |
| Skatteskulder                                |     | 4 620             | 8 214             |
| Övriga skulder                               | 10  | 11 755            | 15 692            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 195 101           | 191 231           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 412 201</b>  | <b>5 625 371</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>32 952 520</b> | <b>33 123 379</b> |

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |          |          |
|-----------------------------------------------------|----------|----------|
| Rörelseresultat                                     | 107 461  | 301 287  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 112 884  | 122 700  |
| Erhållen ränta                                      | 5 400    | 547      |
| Erlagd ränta                                        | -251 760 | -225 434 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-26 015      199 100

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |         |        |
|---------------------------------------|---------|--------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -15 292 | 53 700 |
| Förändring av leverantörsskulder      | 91 384  | 8 564  |
| Förändring av kortfristiga skulder    | 2 210   | 39 239 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

52 287      300 603

### Finansieringsverksamheten

|                   |          |          |
|-------------------|----------|----------|
| Amortering av lån | -125 554 | -154 304 |
|-------------------|----------|----------|

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-125 554      -154 304

### Årets kassaflöde

-73 267      146 299

### Likvida medel vid årets början

|                                |         |         |
|--------------------------------|---------|---------|
| Likvida medel vid årets början | 710 434 | 564 135 |
|--------------------------------|---------|---------|

### Likvida medel vid årets slut

637 167      710 434

## 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 och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

|                |        |
|----------------|--------|
| Byggnader      | 200 år |
| Markanläggning | 20 år  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, el och vatten.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 967 932          | 967 932          |
| Hyror lokaler                          | 167 239          | 157 937          |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 4 250            | 4 495            |
| Avgift andrahandsuthyrning             | 3 944            | 10 472           |
| Bredband                               | 34 272           | 0                |
| Övriga intäkter                        | 794              | 0                |
|                                        | <b>1 178 431</b> | <b>1 140 836</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll                      | 77 448         | 31 168         |
| Periodiskt underhåll                   | 126 502        | 0              |
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 68 567         | 63 435         |
| Uppvärmningskostnad                    | 275 488        | 242 103        |
| Vatten- och avloppsavgifter            | 80 855         | 66 006         |
| Elavgifter                             | 45 821         | 56 963         |
| Renhållning                            | 59 255         | 46 527         |
| Snöröjning                             | 7 433          | 0              |
| Förbrukningsinventarier/materiel       | 2 827          | 0              |
| Fastighetsförsäkringar                 | 60 866         | 51 378         |
| TV, bredband och telefoni              | 53 897         | 78 166         |
| Fastighetsskatt, fastighetsavgift      | 58 120         | 57 095         |
|                                        | <b>917 079</b> | <b>692 841</b> |

## Not 4 Personalkostnader

|                                       | 2024          | 2023          |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Arvoden till styrelsen                | 20 000        | 19 670        |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 6 284         | 6 179         |
|                                       | <b>26 284</b> | <b>25 849</b> |

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda på föreningsstämman.

## Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 22 578 622        | 22 578 622        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>22 578 622</b> | <b>22 578 622</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 643 048        | -1 530 164        |
| Årets avskrivningar                             | -112 884          | -112 884          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 755 932</b> | <b>-1 643 048</b> |
| Mark                                            | 11 413 929        | 11 413 929        |
| <b>Utgående restvärde mark</b>                  | <b>11 413 929</b> | <b>11 413 929</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 236 619</b> | <b>32 349 503</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 22 229 000        | 22 229 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 43 908 000        | 43 908 000        |
|                                                 | <b>66 137 000</b> | <b>66 137 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 20 822 690        | 20 935 574        |
| Bokfört värde mark                              | 11 413 929        | 11 413 929        |
|                                                 | <b>32 236 619</b> | <b>32 349 503</b> |

## Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 160 000        | 11 160 000        |
|                      | <b>11 160 000</b> | <b>11 160 000</b> |

## Not 7 Maskiner och inventarier

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 74 844         | 74 844         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>74 844</b>  | <b>74 844</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -74 844        | -65 028        |
| Årets avskrivningar                             | 0              | -9 816         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-74 844</b> | <b>-74 844</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 8 Kassa och bank**

|                      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------|----------------|----------------|
| <b>Likvida medel</b> |                |                |
| Nordea               | 438 914        | 515 740        |
| Handelsbanken        | 198 253        | 194 694        |
|                      | <b>637 167</b> | <b>710 434</b> |

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek                         | 0,68           | 2025-09-30                | 1 924 661                | 1 924 661                |
| Stadshypotek                         | 3,940          | 2025-01-29                | 410 000                  | 486 250                  |
| Stadshypotek                         | 3,192          | 2025-09-30                | 2 986 802                | 3 017 994                |
| Stadshypotek                         | 3,435          | 2025-10-31                | 1 738 605                | 1 756 717                |
|                                      |                |                           | <b>7 060 068</b>         | <b>7 185 622</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 7 060 068                | 5 360 961                |

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 6 313 548 kr.

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdatum klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års förväntade amortering är 149 304 kr.

**Not 10 Övriga skulder**

|           | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|-----------|--------------|--------------|
| Momsskuld | 7 250        | 8 334        |
|           | <b>7 250</b> | <b>8 334</b> |

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Filip Rydman  
Ordförande

Ann-Kristin Adwent

Marcus Reiner

Frida Hagelberg Eng

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Frida Anna Carolina Eng

### Styrelseledamot

Serienummer: b08b580df858a9[...]1527272611d87

IP: 81.170.xxx.xxx

2025-05-19 11:41:52 UTC



## FILIP RYDMAN

### Ordförande

Serienummer: 2e3908a8e4fb70[...]ecca23cbdeb8d

IP: 2.249.xxx.xxx

2025-05-19 17:02:06 UTC



## Ann-Kristin Adwent

### Styrelseledamot

Serienummer: 2ebe59ef5cce90[...]ada330ed85e8f

IP: 90.226.xxx.xxx

2025-05-22 12:34:26 UTC



## MARCUS REINER

### Styrelseledamot

Serienummer: dfa79ecd758d22[...]6de2cca145651

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-22 18:22:41 UTC



## KATARINA LINDHOLM

### Revisor

Serienummer: c43a5da11d2ba7[...]6640aa49ad55d

IP: 185.168.xxx.xxx

2025-05-23 12:31:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Skutan 12**  
Org.nr. 769609-3413

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skutan 12 för år 2024-01-01— 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 de 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. De 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. Risker 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 12 för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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.

Stockholm

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**KATARINA LINDHOLM**

Revisor

Serienummer: c43a5da11d2ba7[...]6640aa49ad55d

IP: 185.168.xxx.xxx

2025-05-23 12:31:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor