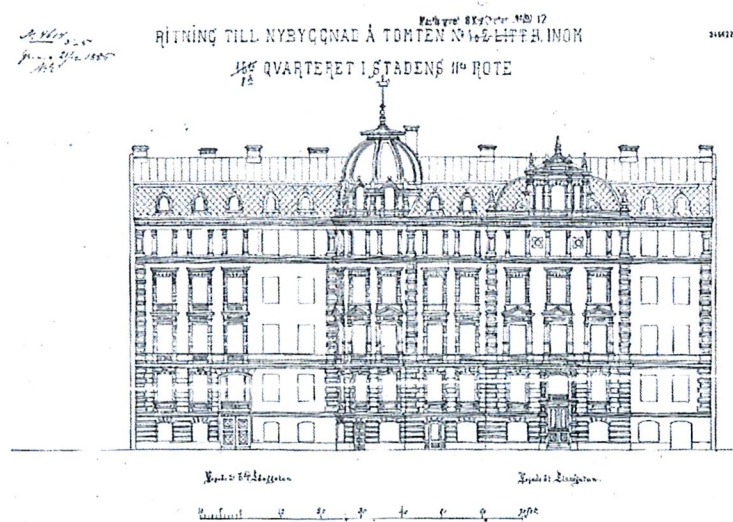
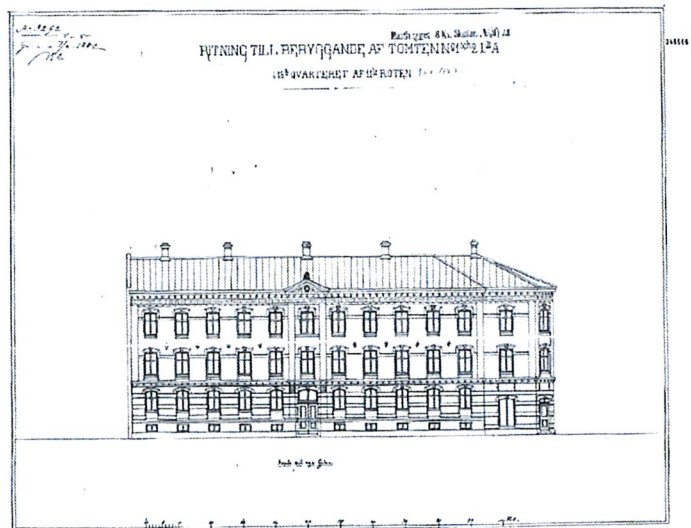
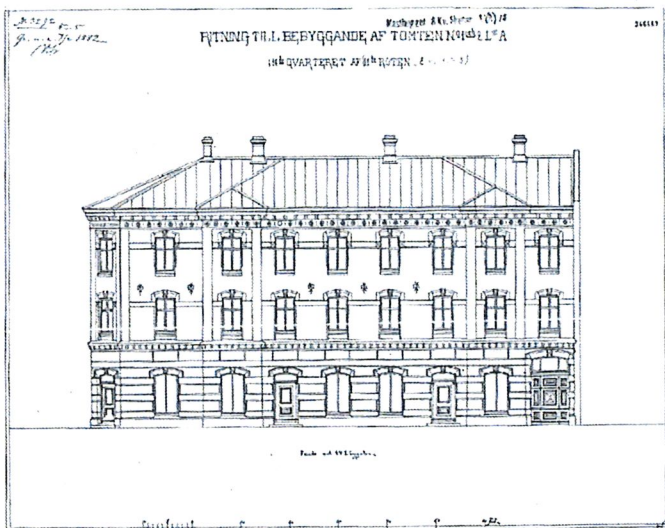


Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Skutan
Org nr: 716408-8358



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- p) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- q) Val av valberedning
- r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- s) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2016-08-15.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 686 m², vilket motsvarar 22 % av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör 44,5% av föreningens totala intäkter.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 8:12 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns byggnader med 26 lägenheter och 10 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1883 och 1886. Fastighetens adress är Linnégatan 1, Andra Långgatan 2 och Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 i Göteborg.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r o k	6
3 r o k	12
4 r o k	6
5 r o k	2
Totalt	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd	2
Lokaler	10

Total bostadsarea	2 498 m ²
Total lokalarea	686 m ²

Årets taxeringsvärde	98 463 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 804 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 3 032 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	3 032 044

Verksamheten:

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt förenings stadgar. Bland de större underhållsarbetena kan nämnas:

Fasad och fönster renovering:

Renovering av gårdshus påbörjades 2018 och kvarvarande arbete som kvarstod var omläggning av gårdshusets tak. Omläggning av tak vilket slutfördes i början av 2019.

Fasad och fönster renovering innergård Linnégatan 3 och Tredje Långgatan genomfördes under första halvåret 2019.

Kvarvarande arbete som kommer att avslutas under 2020 är Tredje Långgatans portgång.

I samband med renoveringen av gårdshuset har föreningen erhållit ett antikvariskt bidrag från Länsstyrelsen, kultur och miljöenheten om 250 000:-

Fasad renovering av brandvägg mot grannfastighet:

Efter påpekande om behov av renovering av grannfastighetens gavel som vetter mot innergård Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5, genomfördes i samråd mellan styrelsen i båda föreningarna en upprustning av gavel väggen. Detta inkluderade Skutans fasad del vid passagen mellan våra gårdar. Renovering genomfördes under hösten

OVK besiktning:

Under året har styrelsen arbetat med punkter som kom upp i samband med OVK besiktningen, med start hos våra lokal hyresgäster.

Offert för åtgärder har tagits fram. Då det är oklart angående omfattning och ansvar mellan lokal hyresgäst och föreningen är avsikten att detta klargörs och att arbeten påbörjas i början av 2020.

Ventilation:

Under 2019 påbörjades en genomgång av ventilationssystemet både för lägenheter och lokal Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 där det finns mekanisk till och från luft. Problem med ventilationen uppdagades i samband med OVK besiktningen.

Offertter har begärts in och arbetet kommer att fortlöpa under 2020.

Entré portar:

Offertter har tagits in för åtgärder utav alla våra entré portar, 4 st. Alla entré portar kommer att genomgå en omfattande antikvarisk renovering.

Styrelsen har valt leverantör och arbetet kommer att påbörjas så snart som vädret tillåter.

Övrigt.

Mycket löpande arbete med diverse frågor från våra butiksinnehavare.

Omförhandling av lokalkontrakt har fortsatt under året. Detta för att uppdatera kontrakten inklusive index klausulen vilken styr omfattningen av årlig hyreshöjning. Arbetet kommer fortlöpa även under 2020 tills alla våra lokaler har uppdaterade kontrakt med rätt index klausul.

Fortlöpande arbete med brandskydd har genomförts och föreningens brandpolicy är under revision.

Styrelsen tecknade nytt avtal med ny teknisk förvaltare MBA inklusive trapp städning under 2018 med start 2019. Då styrelsen inte var nöjd med trappstädningen sas denna del av kontraktet upp med MBA

Nytt avtal med ny städfirma, Perfekt Städ Service AB vid halvårsskiftet. Städning sker numera varannan vecka i samtliga trapphus.

Föreningen har haft en gemensam vår och höststäddag samt gemensam julgrans uppsättning med glögg och pepparkakor.

Underhållsplanen./kommande arbeten:

Arbetet med att renovera och måla portgång Tredje Långgatan 5 kommer att avslutas under början av 2020.

Renovering av samtliga entré portar kommer att börjas under början under 2020.

Genomförande av åtgärder enligt påpekande från OVK besiktningen kommer att ske under 2020.

Under 2020 kommer upprustning ske av ventilations system för både lägenheter och lokaler, Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 där det finns mekanisk till och från luft. I samband med offert förfarandet togs en brandkonsult in för att säkerställa att alla krav uppfylls.

Starta upp projektering av fasad och fönster renovering Linnégatan 1 och Andra Långgatan 2.

Påbörja översyn av lägenhets dörrar för bedömning av renoveringsbehov.

Butiker.

Under året har det skett ett byte av lokalhyresgäster.



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Svensson	Ordförande	2021
Ylva Gustafsson	Sekreterare	2021
Susanne Samuelsson	Ledamot	2020
Carl Amilon	Vice ordförande	2021
Rosalie Säregård	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Donal Murtagh	Suppleant	2020
Susanna Helldén	Suppleant	2020
Elin Berntson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Auktoriserad revisor 2020
Magnus Holmgren	Förtroendevald revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mari Paulsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alladin Faily	2020
Annelie Karlsson	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 39 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 596	3 382	3 436	3 327	19 108
Resultat efter finansiella poster	-1 327	101	820	-1 571	15 634
Resultat exklusive avskrivningar	-707	721	1 440	-950	16 254
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 107	322	1 040	-17 125	15 854
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	127	127	125	5 039	125
Balansomslutning	48 743	50 525	50 137	49 469	50 797
Soliditet %	48	49	49	48	50
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	736	736	721	721
Driftkostnader, kr/m ²	1 321	969	402	1 125	596
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	368	517	388	367	425
Ränta, kr/m ²	82	98	129	150	206
Underhållsfond, kr/m ²	4 010	4 874	5 106	4 914	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	15 399 660	703 670	101 012
Disposition enl. årsstämmobeslut			101 012	-101 012
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 032 044	3 032 044	
Årets resultat				-1 327 308
Vid årets slut	8 399 038	12 767 616	3 436 726	-1 327 308

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	804 682
Årets resultat	-1 327 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 032 044
Summa	2 109 418

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 2 109 418

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 596 061	3 382 249
Övriga rörelseintäkter	Not 3	347 257	409 119
Summa rörelseintäkter		3 943 318	3 791 368
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 204 761	-2 420 863
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 052	-264 887
Personalkostnader	Not 6	-89 729	-87 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 783	-620 783
Summa rörelsekostnader		-5 012 325	-3 393 734
Rörelseresultat		-1 069 007	397 634
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 156	4 425
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 010	8 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-268 467	-309 195
Summa finansiella poster		-258 301	-296 622
Resultat efter finansiella poster		-1 327 308	101 012
Årets resultat		-1 327 308	101 012

m

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 671 279	46 292 062
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 671 279	46 292 062
Summa anläggningstillgångar		45 671 279	46 292 062
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 794	7 223
Övriga fordringar	Not 14	157 006	135 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	65 643	10 911
Summa kortfristiga fordringar		226 443	153 168
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 845 767	4 080 372
Summa kassa och bank		2 845 767	4 080 372
Summa omsättningstillgångar		3 072 210	4 233 540
Summa tillgångar		48 743 489	50 525 602

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 399 038	8 399 038	
Fond för yttre underhåll	12 767 616	15 399 660	
Summa bundet eget kapital	21 166 654	23 798 698	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 436 726	703 670	
Årets resultat	-1 327 308	101 012	
Summa fritt eget kapital	2 109 418	804 682	
Summa eget kapital	23 276 072	24 603 380	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 875 000	24 825 000
Summa långfristiga skulder		13 875 000	24 825 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 750 000	0
Leverantörsskulder	Not 18	60 007	43 941
Övriga skulder	Not 19	278 089	313 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	504 321	739 608
Summa kortfristiga skulder		11 592 417	1 097 222
Summa eget kapital och skulder		48 743 489	50 525 602

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

h

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 642 753	1 423 813
Sophämningsavgifter	0	4 500
Debiterad fastighetsskatt	115 268	115 896
Summa nettoomsättning	3 596 061	3 382 249

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	21 358	15 195
Fakturerade kostnader	540	660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Erhållna statliga bidrag	325 000	250 000
Övriga rörelseintäkter	360	6 700
Försäkringsersättningar	0	136 561
Summa övriga rörelseintäkter	347 257	409 119

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-3 032 044	-1 129 471
Reparationer	-102 596	-179 599
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-156 432	-142 802
Försäkringspremier	-37 100	-31 562
Kabel- och digital-TV	-42 254	-42 267
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 238	0
Serviceavtal	-14 356	-11 250
Sotning	-2 899	-9 751
Obligatoriska besiktningar	-1 839	-88 948
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 862	-34 541
Snö- och halkbekämpning	-1 656	-11 931
Drift och förbrukning, övrigt	-3 185	0
Förbrukningsinventarier	-12 406	-12 531
Vatten	-134 983	-156 436
Fastighetsel	-61 540	-76 245
Uppvärmning	-352 873	-405 712
Sophantering och återvinning	-100 934	-86 934
Förvaltningsarvode drift	-126 565	-881
Summa driftkostnader	-4 204 761	-2 420 863

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-5 585	-2 245
Förvaltningsarvode administration	-50 246	-223 004
Resekostnader	0	-1 096
IT-kostnader	-401	0
Arvode, yrkesrevisorer	-13 609	-17 851
Övriga förvaltningskostnader	-3 517	-3 000
Kreditupplysningar	-450	-2 276
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 139	-7 264
Kontorsmateriel	-1 887	-5 314
Medlems- och föreningsavgifter	-968	0
Köpta tjänster	0	-386
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-900
Summa övriga externa kostnader	-97 052	-264 887

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-67 915	-64 063
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 185	-3 161
Sociala kostnader	-18 629	-19 978
Summa personalkostnader	-89 729	-87 202

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-594 892	-594 892
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-620 783	-620 783

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 156	4 425
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 156	4 425

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 778	7 907
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 232	241
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 010	8 148

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-267 774	-308 907
Övriga räntekostnader	-693	-288
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-268 467	-309 195



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 748 561	46 748 561
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	1 046 431	1 046 431
	53 419 107	53 419 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 419 107	53 419 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 909 555	-6 314 663
Tillkommande utgifter	-217 490	-191 599
	-7 127 045	-6 506 262
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-594 892	-594 892
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
	-620 783	-620 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 747 828	-7 127 045
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 671 280	46 292 062
Varav		
Byggnader	39 244 115	39 839 006
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	803 050	828 941
Taxeringsvärden		
Bostäder	86 400 000	71 000 000
Lokaler	12 063 000	10 804 000
Totalt taxeringsvärde	98 463 000	81 804 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 379 000</i>	<i>36 428 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 084 000</i>	<i>45 376 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	87 000	87 000
	87 000	87 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 000	87 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
	-87 000	-87 000
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
	-87 000	-87 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 000	-87 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 556	7 223
Kundfordringar	2 238	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 794	7 223

Not 14 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	7 105	20 735
Skattekonto	149 901	114 299
Summa övriga fordringar	157 006	135 034

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 377	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 705	10 911
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 561	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 643	10 911

Not 16 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 223 253	2 717 475
Transaktionskonto	1 622 514	1 362 897
Summa kassa och bank	2 845 767	4 080 372

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 625 000	24 825 000
Nästa års amortering och kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 750 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	13 875 000	24 825 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,85%	2020-05-13	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK**	1,16%	2020-09-01	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-12-01	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-12-01	4 675 000,00	0,00	0,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-12-01	5 500 000,00	0,00	200 000,00	5 300 000,00
Summa			24 825 000,00	0,00	200 000,00	24 625 000,00

*Senast kända räntesatser

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens två lån om 10 550 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har **inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 18 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	60 007	43 941
Summa leverantörskulder	60 007	43 941

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	208 320	239 595
Skuld för moms	69 770	74 079
Summa övriga skulder	278 089	313 673

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	0	3 140
Upplupna sociala avgifter	3 353	987
Upplupna räntekostnader	28 320	25 381
Upplupna elkostnader	4 874	10 215
Upplupna vattenavgifter	29 221	31 560
Upplupna värmekostnader	49 824	125 127
Upplupna kostnader för renhållning	21 894	18 679
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	10 743	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 414	274 950
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 678	236 569
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	504 321	739 608

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har corona pandemin inträffat och därför råder en osäkerhet beträffande föreningens hyresintäkter framöver.

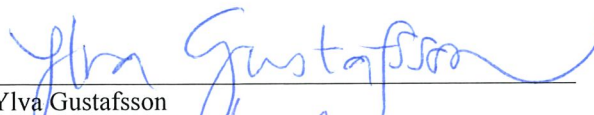
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-04-03

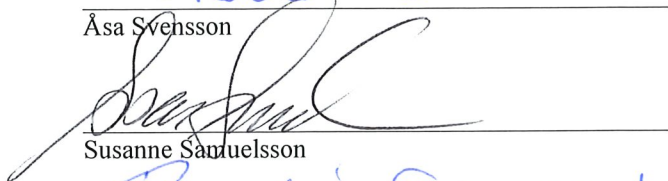
Ort och datum



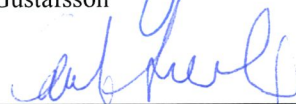
Åsa Svensson



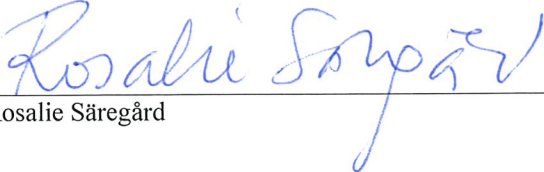
Ylva Gustafsson



Susanne Samuelsson



Carl Amilon



Rosalie Säregård

Vår revisionsberättelse har lämnats

14 april 2020



Anders Nilsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Magnus Holmgren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Skutan, org.nr 716408-8358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Skutan för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Skutan för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 14 april 2020



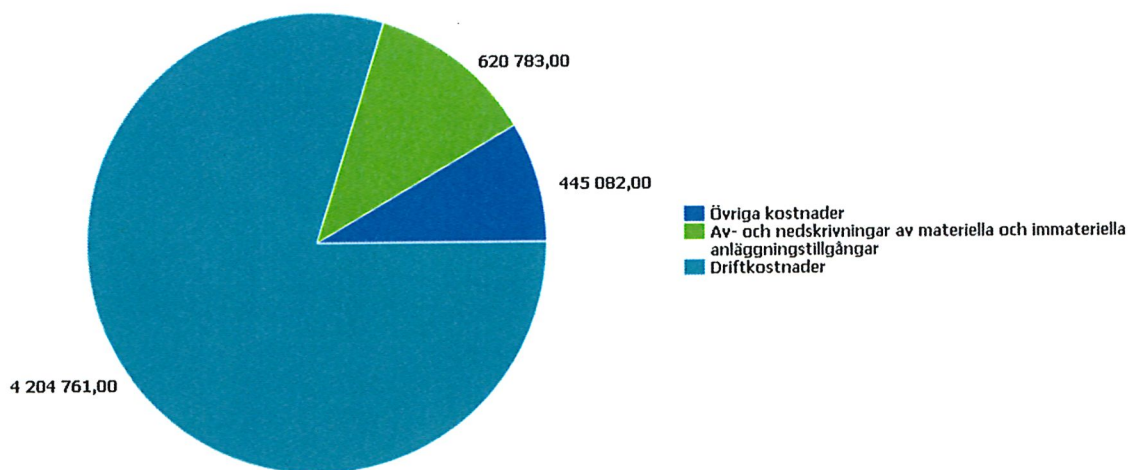
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Magnus Holmgren
Förtroendevald revisor

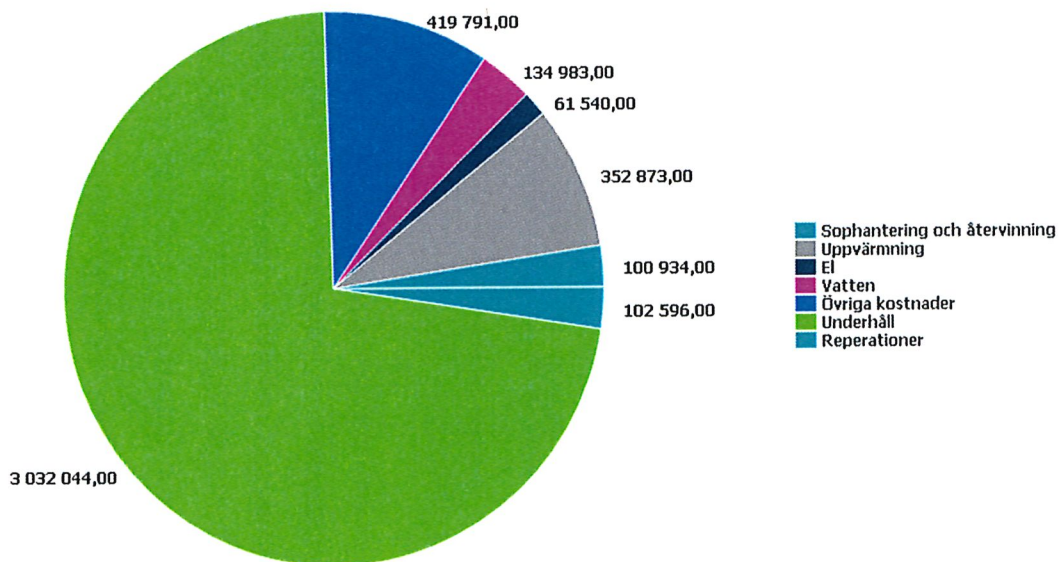
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 204 761	2 420 863
Övriga externa kostnader	97 052	264 887
Personalkostnader	89 729	87 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	620 783	620 783
Finansiella poster	258 301	296 622
Summa kostnader	5 270 626	3 690 356



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Reparationer	102 596	179 599
Underhåll	3 032 044	1 129 471
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	156 432	142 802
Försäkringspremier	37 100	31 562
Kabel- och Digital TV	42 254	42 267
Fastighetsskötsel	126 565	881
Serviceavtal	14 356	11 250
Sotning	2 899	9 751
Obligatoriska besiktningar	1 839	88 948
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 284	34 541
Snö- och halkbekämpning	1 656	11 931
Förbrukningsmaterial	12 406	12 531
Vatten	134 983	156 436
El	61 540	76 245
Uppvärmning	352 873	405 712
Soppantering och återvinning	100 934	86 934
Summa driftkostnader	4 204 761	2 420 863



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 2 498 m²

kr/m²

kr/m²

Belopp i kr	2019	2018
Reparationer	41	72
Underhåll	1 214	452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63	57
Försäkringspremier	15	13
Kabel- och digital- TV	17	17
Fastighetsskötsel	51	0
Serviceavtal	6	5
Sotning	1	4
Obligatoriska besiktningar	1	35
Övriga utgifter, köpta tjänster	10	14
Snö- och halkbekämpning	1	5
Förbrukningsmaterial	5	5
Vatten	54	63
El	24	31
Uppvärmning	141	162
Sophantering och återvinning	39	34
Summa driftkostnader	1 683	969

BRF Skutan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Skutan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860