

# Bostadsrättsföreningen Skutan 3:8 i Göteborg

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Skutan 3:8 i Göteborg**  
716444-5145  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutan 3:8 i Göteborg, 716444-5145, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-04 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Anna-Karin Wiberg	Ordförande	2021
Jörgen Kihl	Ledamot	2021
Fredrik Lange	Ledamot	2022
Johan Osbjer	Ledamot	2022
Maria Elofsson Drury	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Carina Rydén	Suppleant	2022
Rickard Tham	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Håkan Kjellström, Adact	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Benjamin Fhager		2021
Dan Jiresten		2021

### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Masthugget 8:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1878. Fastighetens adress är Andra Långgatan 8 A-D i Göteborg.

Huset på Andra Långgatan 8 uppfördes 1878 efter ritningar av arkitekt Victor Adler. Det byggdes i huvudsak som verksamhetshus, bland annat för ett bryggeri men det fanns även en bostadslägenhet i gatuhuset. Redan i slutet på 1890-talet byggdes huset om för fler lägenheter och sedan har huset byggts om i omgångar, främst för lokalanpassningar till olika verksamheter. 2014 såldes fastigheten till bostadsrättsföreningen Brf Skutan 3:8 i Göteborg.

Andra Långgatan 8 finns upptaget i Bevarandeprogrammet för Göteborg och ingår i område Linnégatan - Långgatorna (Masthugget 12:A). Plan- och bygglovsfrågor regleras i enlighet med Plan- och bygglagen. Särskilt kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer skall skyddas från förvanskning. Förvanskningsförbudet gäller såväl exteriör som interiör. Vid underhåll skall åtgärderna anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden och ändringar skall utföras varsamt med hänsyn till byggnadens karaktärsdrag.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 9 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	1	7	4	2

Total tomtarea:	974 kvm
Total bostadsarea:	1 309 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 255 kvm
- varav hyresrättsarea:	54 kvm
Total lokalarea:	838 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Pinchers Barber Shop AB	124 kvm
Danska baren	123 kvm
Annika Jauhola	107 kvm
Charlotta Johansson Jutler	97 kvm
Johns Bygg & Fasad AB	92 kvm
Marie Mogenfelt	92 kvm
Anna-Karin Wiberg	78 kvm
Per Dahlström AB	70 kvm
Fredrik Lange	55 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-05-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Novo Fastighet & Förvaltning  
Com Hem  
Göteborg Energi DinEl  
Göteborg Energi  
Göteborgs Stad  
Anticimex\*  
Renova

Fastighetsskötsel & städning  
Kabel-TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Gångbanerenhållning  
Skadedjursbekämpning  
Källsortering

\*Från och med 2021-01-01, tidigare via Nomor.

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 179 600 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

#### Underhållsfond och kommande års underhåll

Enligt gällande stadgar avsätts 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för kommande års underhåll. Vilket för 2020 innebar 134 907 kr, som motsvarar 63 kr per kvm.

Den omfattande renovering av fastigheten som påbörjades under 2019 har fortsatt under 2020 och alla sju fasader på fastigheten är nu omfogade och samtliga fönster är utbytta. Färdigställandet har försenats kraftigt på grund av att underleverantören av dörrar och fönster inte kunde hålla de överenskomna leveranstiderna. Vi har genomfört en OVK, Obligatorisk ventilationskontroll. En asbetsanering har också genomförts i trappuppgång A.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden. Dessutom har representanter från styrelsen medverkat vid 17 stycken byggmöten med Johns Bygg och Fasad AB och Lindholm Restaurering AB.

Styrelsen har försökt att tillvarata föreningsmedlemmarnas intresse gällande vårt närområde och vad som händer i kvarteret.

#### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 2 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 10 %.

Höjning av avgifterna under hösten 2019 föranleddes av ombyggnad/renoveringsprojektet som startades upp i mitten på augusti 2019. Avseende 2021 har styrelsen beslutat att hålla årsavgifterna oförändrade.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 729	1 642	1 605	1 587
Resultat efter finansiella poster	-49	-48	-133	-120
Förändring av underhållsfond	135	135	64	106
Resultat efter fondförändringar	-184	-183	-196	-226
Soliditet %	61	60	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	656	597	597
Bostadshyra kr / kvm	1 184	1 184	1 184	1 172
Driftskostnad, kr / kvm	323	332	317	314
Ränta, kr / kvm	88	77	85	89
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	63	63	49	49
Lån, kr / kvm	9 482	9 510	6 715	6 715
Snittränta (%)	0,93	0,81	1,27	1,32

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Snittränta beräknas som total räntekostnad för året dividerat med total lånesumma vid årets slut.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>33 369 417</b>	<b>387 653</b>	<b>-286 085</b>	<b>-48 441</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-48 441	48 441
Avsättning till underhållsfond		134 907	-134 907	
Årets resultat				-49 490
<b>Vid årets slut</b>	<b>33 369 417</b>	<b>522 560</b>	<b>-469 433</b>	<b>-49 490</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-334 526
Årets resultat före fondförändring	-49 490
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-134 907
Summa över/underskott	-518 923

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-518 923**

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



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 613 208	1 543 124
Övriga rörelseintäkter	3	115 333	99 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 728 541</u>	<u>1 642 236</u>
		1 728 541	1 642 236
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-179 600	-40 736
Driftskostnader	5	-694 492	-712 475
Övriga kostnader	6	-140 287	-190 458
Personalkostnader	7	-144 728	-152 987
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-429 792	-429 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 588 899</u>	<u>-1 526 448</u>
		139 642	115 788
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		141	943
Räntekostnader		-189 273	-165 172
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-189 132</u>	<u>-164 229</u>
		-49 490	-48 441
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-49 490</u>	<u>-48 441</u>
		-49 490	-48 441
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-49 490</u>	<u>-48 441</u>
		-49 490	-48 441
<b>Årets resultat</b>		<u>-49 490</u>	<u>-48 441</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	41 027 317	41 457 109
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	10 319 413	5 209 490
		<u>51 346 730</u>	<u>46 666 599</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 346 730</u>	<u>46 666 599</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		2 802	13 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 605	24 549
		<u>30 407</u>	<u>38 189</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	3 693 282	8 577 708
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 723 689</u>	<u>8 615 897</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>55 070 419</u>	<u>55 282 496</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 369 417	33 369 417
Underhållsfond		522 560	387 653
		<u>33 891 977</u>	<u>33 757 070</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-469 433	-286 085
Årets resultat		-49 490	-48 441
		<u>-518 923</u>	<u>-334 526</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 373 054</u>	<u>33 422 544</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	18 630 000	14 440 000
		<u>18 630 000</u>	<u>14 440 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	1 727 000	5 977 000
Leverantörsskulder		964 790	1 122 098
Skatteskulder		28 360	26 525
Övriga skulder		4 284	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	342 931	294 329
		<u>3 067 365</u>	<u>7 419 952</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>55 070 419</u>	<u>55 282 496</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	139 642	115 788
Avskrivningar	429 792	429 792
	<b>569 434</b>	<b>545 580</b>
Erhållen ränta	141	943
Erlagd ränta	-189 273	-165 172
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>380 302</b>	<b>381 351</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 782	-10 927
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-102 587	1 093 449
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>285 497</b>	<b>1 463 873</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggningar	-5 109 923	-4 990 945
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 109 923</b>	<b>-4 990 945</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	6 000 000
Amortering av låneskulder	-60 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-60 000</b>	<b>6 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-4 884 426</b>	<b>2 472 928</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 577 708</b>	<b>6 104 780</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 693 282</b>	<b>8 577 708</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Stomme	100 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	823 704	767 517
Hyror bostäder	63 912	63 912
Hyror lokaler	725 592	711 695
<b>Summa</b>	<b>1 613 208</b>	<b>1 543 124</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	1 236	1 236
Uppvärmning	42 420	42 420
Debiterad fastighetsskatt	53 912	30 576
Överlåtelseavgifter	4 692	1 138
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	776
Övriga intäkter	13 073	22 966
<b>Summa</b>	<b>115 333</b>	<b>99 112</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	13 872	22 718
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 754	496
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 957	5 517
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 081
El, installationer	34 312	-
Vattenskador	94 493	3 376
Klottersanering	27 074	-
Skadedjur	2 138	5 548
<b>Summa</b>	<b>179 600</b>	<b>40 736</b>

## Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	109 699	108 607
Teknisk förvaltning	116 233	115 981
Besiktningkostnader	15 400	-
Bevakningskostnader	1 250	4 990
Gångbanerenhållning	4 185	3 810
Serviceavtal	-	18 306
Förbrukningsmaterial	-	7 259
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 453	-
El	35 505	41 294
Uppvärmning	234 193	243 210
Vatten och avlopp	84 469	83 244
Avfallshantering	44 721	41 125
Försäkringar	16 271	15 647
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 492
Kabel-TV	28 113	27 510
<b>Summa</b>	<b>694 492</b>	<b>712 475</b>

## Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 634	-
Kontorsmaterial och trycksaker	38	-
Tele och post	1 778	1 650
Förvaltningskostnader	72 137	74 982
Revision	9 200	10 088
Jurist- och advokatkostnader	30 494	14 030
Bankkostnader	962	831
Stämpelskatt	-	76 415
Övriga externa tjänster	1 794	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	9 550	6 750
Övriga externa kostnader	700	2 588
<b>Summa</b>	<b>140 287</b>	<b>190 458</b>

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

## Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	109 324	92 970
Övriga arvoden	-	21 825
Utbildning	1 369	2 125
<b>Summa</b>	<b>110 693</b>	<b>116 920</b>
Sociala avgifter	34 035	36 067
<b>Summa</b>	<b>144 728</b>	<b>152 987</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	429 792	429 792
<b>Summa</b>	<b>429 792</b>	<b>429 792</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 282 068	24 282 068
-Mark	19 359 822	19 359 822
-Pågående nyanläggningar	5 209 490	218 545
	<u>48 851 380</u>	<u>43 860 435</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	5 109 923	4 990 945
	<u>5 109 923</u>	<u>4 990 945</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>53 961 303</b>	<b>48 851 380</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 184 781	-1 754 989
	<u>-2 184 781</u>	<u>-1 754 989</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-429 792	-429 792
	<u>-429 792</u>	<u>-429 792</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-2 614 573</b>	<b>-2 184 781</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>51 346 730</b>	<b>46 666 599</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	21 667 495	22 097 287
Mark	19 359 822	19 359 822
Pågående nyanläggningar	10 319 413	5 209 490
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler	7 969 000	7 969 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 969 000</b>	<b>44 969 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	18 747 000	18 747 000

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	17 409	16 271
Förutbetalda kostnader	10 196	8 278
<b>Summa</b>	<b>27 605</b>	<b>24 549</b>



### Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 701 751	4 587 873
Transaktionskonto Handelsbanken	1 991 531	3 989 835
<b>Summa</b>	<b>3 693 282</b>	<b>8 577 708</b>

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 727 000	5 977 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	18 630 000	14 440 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen		
<b>Summa</b>	<b>20 357 000</b>	<b>20 417 000</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	20 357 000	20 417 000
<b>Summa</b>	<b>20 357 000</b>	<b>20 417 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,95%	2021-03-22	1 667 000	-	-	1 667 000
Stadshypotek	0,84%	2022-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,88%	2022-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,62%	2023-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,98%	2024-10-30	6 000 000	-	60 000	5 940 000
<b>Summa</b>			<b>20 417 000</b>	<b>-</b>	<b>60 000</b>	<b>20 357 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 325	122 221
Upplupna räntekostnader	10 339	13 449
Förutbetalda intäkter	61 177	51 022
Upplupna revisionsarvoden	9 500	9 800
Upplupna driftskostnader	137 590	97 837
<b>Summa</b>	<b>342 931</b>	<b>294 329</b>

## Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 417 000	20 417 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 417 000</b>	<b>20 417 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-

Anna-Karin Wiberg  
Styrelseordförande

Jörgen Kihl

Fredrik Lange

Johan Osbjer

Maria Elofsson Drury

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Adact Revisorer och Konsulter AB

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor

This documents contains 16 pages before this page  
Dokumentet inneholder 16 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 16 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 16 sider før denne side

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

### Wiberg Anna-Karin

07239ec0-0c96-4452-a74a-479cd7034e2d - 2021-05-26 20:44:43 UTC +03:00  
BankID - fab8eaa0-9584-49ee-b1b4-29d42c93b53f - SE

### Jörgen Kihl Lars

2695446b-8fee-4994-9735-bb0441e87bb6 - 2021-05-26 20:51:46 UTC +03:00  
BankID - 1b4fdf9b-8bd5-45af-a9a8-b1375316f2ea - SE

### Fredrik Anshelm Lange Christian

3d5061cd-4917-4149-a9fb-c6eae0adc7db - 2021-05-26 21:19:14 UTC +03:00  
BankID - f27328ee-f0cb-4529-9629-324f82c61a58 - SE

### Åke Johan Osbjer Lars

85ddc06d-7f09-4527-a27a-4f76d1d914bb - 2021-05-27 12:09:43 UTC +03:00  
BankID - d615556e-9100-43e9-b436-120d1b0d9745 - SE

### Susanne Elofsson Drury Maria

3a303e79-1443-4e66-9f5a-0d5a65250a34 - 2021-05-27 13:40:05 UTC +03:00  
BankID - 90f4c8b6-65a7-4c13-a811-ac318c01f129 - SE

### KJELLSTRÖM HÅKAN

8ae0c453-05b3-4b95-859a-4ea113d49684 - 2021-05-27 14:10:16 UTC +03:00  
BankID - 359218a8-fb66-4d06-8495-8dd452148b36 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Skutan 3.8 i Göteborg  
Org.nr. 716444-5145

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skutan 3.8 i Göteborg  
Org.nr. 716444-5145

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

##### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

##### 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,

- 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 händelsema 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 Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 trygghetssätt.

**Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Göteborg den 27 maj 2021

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

