

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Skutan

Org nr: 716408-8358





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning.....	11
Noter .....	13

## Bilagor

Nyckeltal





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutan får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 1 441 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 661 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 21 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

## Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
0	6	12	6	2	0	26

### Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler
2	10

Total bostadsarea: 2 498 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 661 m<sup>2</sup>

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 661 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 21% av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalhyror utgör 44,4% av föreningens totala intäkter.

Årets taxeringsvärde 81 804 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 804 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens 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 221 tkr och planerat underhåll för 46 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	44
Huskropp utväändigt	2



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Svensson	Ordförande	Stämma	2019
Susanne Samuelsson	Vice Ordförande	Stämma	2018
Carl Amilon	Sekreterare	Stämma	2018
Patrik André	Ledamot	Stämma	2019
Carl-Johan Petersson	Ledamot	Stämma	2018 – avflyttad juli 2017
Svante Kjellberg	Ledamot	Stämma	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Donal Murtagh	Stämma	2018
Annika Berglund	Stämma	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Gabriella Darnell	Föreningsvald revisor	stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers	Extern revisor	stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Mari Paulsson	stämma

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Susanna Helldén	stämma
Hedvig Bergström	stämma

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ordföranden har ordet

#### 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:

Fasadrenovering och renovering av fönster mot gården Andra Långgatan 2/Linnégatan 1, inklusive gårdshuset genomfördes under 2017.

#### Vattenläckor:

En hel del arbeten, framför allt administrativt, i samband med de vattenskador som uppstått i lägenheter, har belastat styrelsen under första halvåret.

#### Spolning av rör:

Spolning av köks- och badrumsavlopps rör i samtliga lägenheter genomfördes i början av 2017.

**Övrigt.** Mycket löpande arbete med diverse frågor från våra butiks innehavare. Fortlöpande arbete med brandskydd har genomförts och föreningens brandpolicy är under revision i styrelsen. Skalskydd och belysning har fortlöpande förbättrats och underhållits.

Upphandling av ett nytt portlås-system är påbörjat under 2017 och kommer att fortsätta under 2018.

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

**Underhållsplanen/kommande arbeten:**

Systematiskt brandskyddsarbete är en prioriterad fråga även under 2018. Branddörrar samt brandsläckare och brandvarnare på allmänna ytor, såsom vind och trapphus kommer att kontrolleras om de är funktionsdugliga.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är under upphandling och kommer att genomföra i Riksbyggens försorg under 2018.

Uppfräschning av nuvarande soprum, Linnégatan 1/Andra Långgatan 2 är tänkt att genomföras under 2018.

Föreningen har ansökt om Byggnadsvårdsbidrag hos Länsstyrelsen för genomförande av bla. renovering av samtliga portar och fönster/fasadrenovering av innergården på Linnégatan 3 samt Tredje Långgatan 5. Besked väntas i början av 2018, varefter projektering kan påbörjas.

**Butiker.**

Under året har det skett två byten av lokalhyresgäster.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 37.  
Under året har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m<sup>2</sup>/år.





## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 436	3 327	19 108	3 505	3 465
Resultat efter finansiella poster	820	-1 571	15 634	-3 656	380
Resultat exklusive avskrivningar	1 440	-950	16 254	3 035	669
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 040	-17 125	15 854	-3 435	269
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	125	5 039	125	125	125
Balansomslutning	50 137	49 469	50 797	52 237	55 354
Soliditet %	49	48	50	18	24
Likviditet %	398	182	317	226	678
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	736	721	721	721	721
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	402	1 125	596	1 724	547
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	388	367	425	389	443
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	129	150	206	252	276
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	5 106	4 914	0	0	528
Lån, kr/m <sup>2</sup>	7 858	7 734	7 734	12 835	12 866

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	15 775 000	1 078 692	-1 570 789
Disposition enl. årsstämmbeslut			-1 570 789	1 570 789
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
lanspråktagande av underhållsfond		-45 869	45 869	
Årets resultat				820 426
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 399 038</b>	<b>16 129 131</b>	<b>-846 228</b>	<b>820 426</b>

*M*

# Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-492 097
Årets resultat	820 426
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 869
<b>Summa</b>	<b>-25 801</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-25 801</b>
-----------------------------------	----------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 641	3 326 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 719	243 731
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 453 361</b>	<b>3 570 580</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 270 664	-3 612 113
Övriga externa kostnader	Not 5	-251 450	-346 247
Personalkostnader	Not 6	-87 615	-87 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 507	-620 507
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 230 236</b>	<b>-4 666 309</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 223 125</b>	<b>-1 095 729</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 634	6 501
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-408 332	-481 561
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-402 698</b>	<b>-475 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>820 426</b>	<b>-1 570 789</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>820 426</b>	<b>-1 570 789</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	46 912 845	47 533 352
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 912 845</b>	<b>47 533 352</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 912 845</b>	<b>47 533 352</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	11 820	35 060
Övriga fordringar	Not 13	99 432	63 241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	99 942	40 012
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 194</b>	<b>138 313</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 012 992	1 797 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 012 992</b>	<b>1 797 157</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 224 186</b>	<b>1 935 470</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>50 137 031</b>	<b>49 468 822</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	8 399 038	8 399 038	
Fond för yttre underhåll	16 175 000	15 775 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 574 038</b>	<b>24 174 038</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-892 097	1 078 692	
Årets resultat	820 426	-1 570 789	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-71 670</b>	<b>-492 097</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 502 368</b>	<b>23 681 941</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 825 000	24 725 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 825 000</b>	<b>24 725 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	100 000
Leverantörsskulder	Not 18	136 014	114 153
Övriga skulder	Not 19	251 652	334 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	421 997	513 422
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>809 663</b>	<b>1 061 881</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>50 137 031</b>	<b>49 468 822</b>

---

# 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

*m*

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 526 745	1 479 810
Hyror, övriga	4 250	9 000
Debiterad fastighetsskatt	67 606	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 436 641</b>	<b>3 326 850</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga ersättningar	3 931	9 000
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	2
Övriga rörelseintäkter	10 435	47 989
Försäkringsersättningar	2 350	186 560
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>16 719</b>	<b>243 731</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-45 869	-2 432 847
Reparationer	-221 176	-101 779
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 230	-141 008
Försäkringspremier	-26 240	-21 734
Kabel- och digital-TV	-41 602	-40 071
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-685
Sotning	-699	0
Obligatoriska besiktningar	0	-1 516
Övriga utgifter, köpta tjänster	-9 844	0
Snö- och halkbekämpning	0	-10 278
Förbrukningsinventarier	-11 631	-2 118
Vatten	-174 211	-243 348
Fastighetsel	-59 362	-59 913
Uppvärmning	-419 398	-447 925
Sophantering och återvinning	-118 404	-108 891
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 270 664</b>	<b>-3 612 113</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fritidsmedel	-1 059	-2 283
Förvaltningsarvode administration	-216 981	-204 868
IT-kostnader	-370	-298
Arvode, yrkesrevisorer	-12 341	-11 894
Kreditupplysningar	0	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 032	0
Kontorsmateriel	-1 593	-670
Konsultarvoden	-13 399	-121 040
Bankkostnader	-775	0
Övriga externa kostnader	-900	-4 071
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-251 450</b>	<b>-346 247</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-63 349	-63 634
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 115	-3 115
Övriga kostnadsersättningar	-886	0
Sociala kostnader	-20 265	-20 693
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-87 615</b>	<b>-87 442</b>

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

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-594 616	-594 616
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-620 507</b>	<b>-620 507</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 616	6 202
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	18	16
Övriga ränteintäkter	0	283
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 634</b>	<b>6 501</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader	-408 332	-481 561
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-408 332</b>	<b>-481 561</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 748 561	46 748 561
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	1 046 431	1 046 431
	<b>53 419 107</b>	<b>53 419 107</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 419 107</b>	<b>53 419 107</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

**Vid årets början**

Byggnader	-5 720 047	-5 125 431
Tillkommande utgifter	-165 708	-139 817
	<b>- 5 885 755</b>	<b>- 5 265 248</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-594 616	-594 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
	<b>- 620 507</b>	<b>- 620 507</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**- 6 506 262**      **- 5 885 755**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**46 912 845**      **47 533 352**

**Varav**

Byggnader	40 433 898	41 028 514
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	854 832	880 723

**Taxeringsvärden**

Byggnader	36 428 000	36 428 000
Mark	45 376 000	45 376 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 804 000</b>	<b>81 804 000</b>

*m*

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	87 000	87 000
	<b>87 000</b>	<b>87 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>87 000</b>	<b>87 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**  
**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
	<b>- 87 000</b>	<b>- 87 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 87 000</b>	<b>- 87 000</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	11 820	35 060
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>11 820</b>	<b>35 060</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	21 307	22 529
Skattekonto	78 125	40 712
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>99 432</b>	<b>63 241</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 562	29 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 356	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 680	10 512
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 344	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>99 942</b>	<b>40 012</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bankmedel	1 409 568	1 403 953
Transaktionskonto	1 603 424	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	393 205
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 012 992</b>	<b>1 797 157</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Inteckningslån	24 825 000	24 825 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-100 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>24 825 000</b>	<b>24 725 000</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15 %	2018-02-09	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,60 %	2018-12-01	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-12-01	4 675 000,00	0,00	0,00	4 675 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-09-01	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-12-01	5 500 000,00	0,00	0,00	5 500 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 825 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24 825 000,00</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	100 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>

**Not 18 Leverantörsskulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Leverantörsskulder	136 014	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	114 153
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>136 014</b>	<b>114 153</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Mottagna depositioner	179 918	179 918
Skuld för moms	70 757	154 388
Skuld sociala avgifter och skatter	978	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>251 652</b>	<b>334 306</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	3 115	0
Upplupna räntekostnader	28 012	48 975
Upplupna elkostnader	3 908	4 880
Upplupna vattenavgifter	24 210	76 918
Upplupna värmekostnader	56 675	60 678
Upplupna kostnader för renhållning	24 164	19 416
Upplupna revisionsarvoden	9 000	11 672
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 913	290 883
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>421 997</b>	<b>513 422</b>

**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



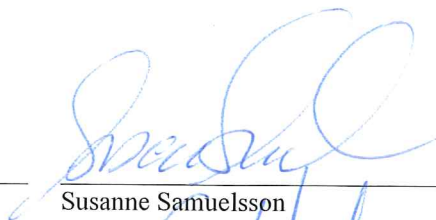
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-04-09

Ort och datum



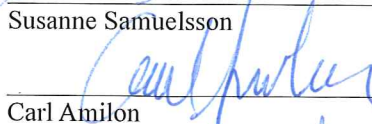
Åsa Svensson



Susanne Samuelsson



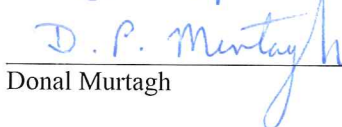
Svante Kjellberg



Carl Amilon



Patrik Andrén

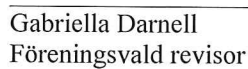


Donal Murtagh

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2 maj 2018



Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor, Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Gabriella Darnell  
Föreningsvald 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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 på fel.

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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.





### *Revisorns 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Göteborg den 2 maj 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

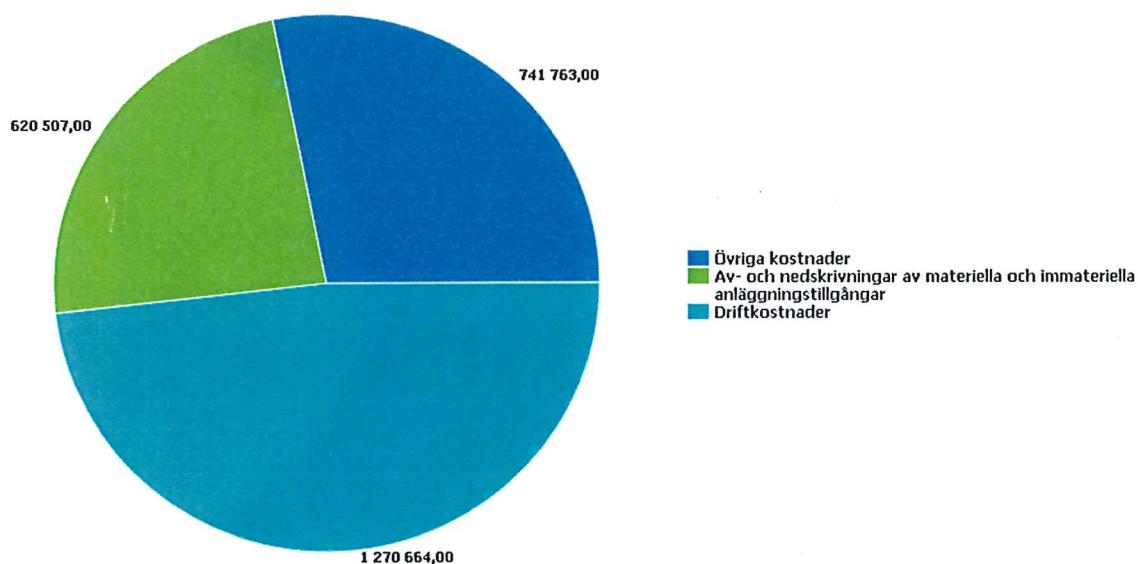


Anders Nilsson  
Auktoriserad revisor

Gabriella Darnell  
Förtroendevald revisor

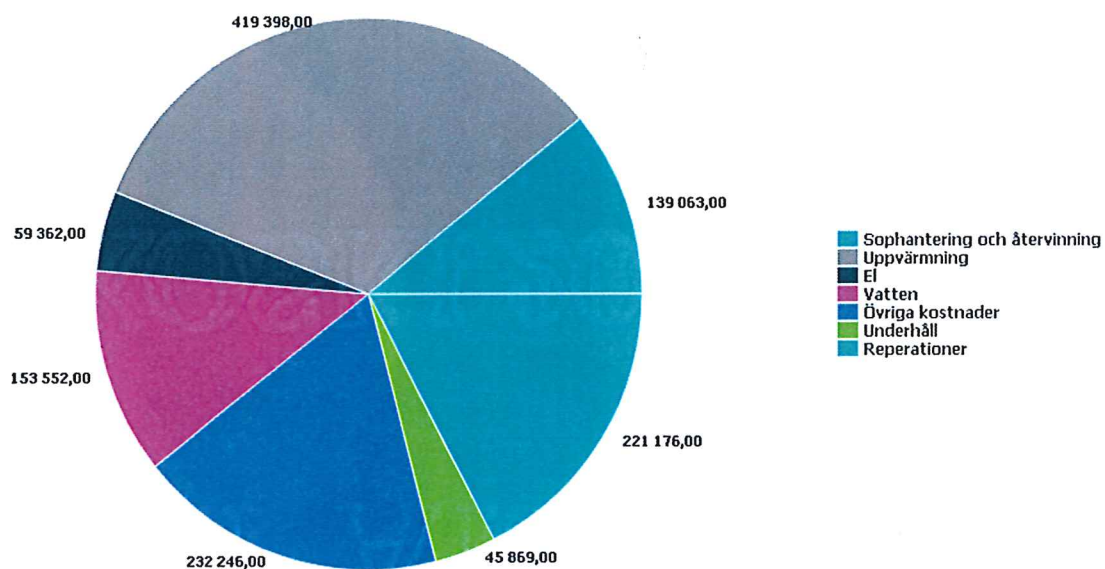
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 270 664	3 612 113
Övriga externa kostnader	251 450	346 247
Personalkostnader	87 615	87 442
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	620 507	620 507
Finansiella poster	402 698	475 060
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 632 934</b>	<b>5 141 369</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	215 627	101 779
Underhåll	45 869	2 432 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 230	141 008
Försäkringspremier	26 240	21 734
Kabel- och digital-TV	41 602	40 071
Fastighetsskötsel	434	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	685
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Sotning	699	0
Obligatoriska besiktningar	0	1 516
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	0
Snö- och halkbekämpning	9 844	10 278
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmaterial	11 197	2 118
Vatten	174 211	243 348
El	59 362	59 913
Uppvärmning	419 398	447 925
Sophantering och återvinning	118 403	108 891
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 270 664</b>	<b>3 612 113</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (2 498 kvm)	kr/kvm	kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Reparationer	86	41
Underhåll	19	974
Fastighetsavgift och fastighetskatt	57	56
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	16	16
Fastighetsskötsel	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	0	0
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	0	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	4	0
Snö- och halkbekämpning	4	4
Förbrukningsmaterial	3	1
Vatten	70	97
El	24	24
Uppvärmning	168	179
Sophantering och återvinning	47	44
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>508</b>	<b>1 446</b>

---

# 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, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

