



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skutehagen 1

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skutehagen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2041.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-10 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maria Cecilia Young Hee Andersson	Ledamot
John Andreas Axelsson	Ledamot
Lisbet Gunilla Hogström	Ledamot
Anna Katrin Holmegård	Ledamot
Louise Marika Lundborg	Ledamot
Rolando David Moncada Escobar	Ledamot
Eva Maria Sofia Wilén	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Erik Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer i Göteborg AB

Valberedning

Hanna Härelind
Johan Kullendorff

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-30. Extra stämma med anledning av nya stadgar och flytt av tvättstugedörr.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Kärr 3:67	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den primära värmekällan för lägenheterna är direktverkande elradiatorer där den enskilde medlemmen står för elkostnaden. Husen står på en betongplatta, som värms upp via ett gemensamt vattenburet bergvärmesystem, komfortvärme. Bergvärmesystemet värmer också upp tappvattnet. Kostnaden för bergvärmesystemet ingår i månadsavgiften.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 11 flerbostadshus.

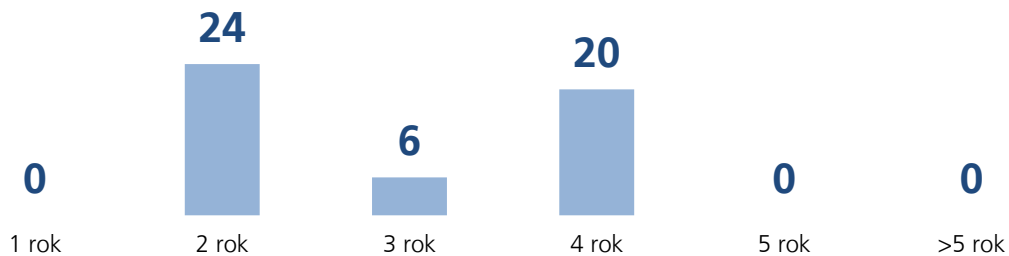
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 126 m², varav 4 126 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Göteborg Kärr 3:67

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Upprustning av lekplats	2017	
Större översyn av värmesystem	2017 - 2018	
Löpande injustering golvvärme	2017	Löpande
Planerat underhåll	År	
OVK	2018	
Översyn och bättringsmålning fasad/fönster	2018	
Byte av maskinpark, tvättstuga	2018	
Byte av ytterdörrar, halva beståndet	2018	
Tvätt/justering takpannor	2018	
Bättring målning av plåt på tak	2018	
Injustering och ev. utbyte material till värmesystem	2018	
Byte av ytterdörrar, halva beståndet	2019	
Byte värmecirkulationspumpar	2019	
Renovering av kulvert för värmerör	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi - dvs föreningen, med stöd av Fastighetsservice JHL
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna
Värme VVS	Bravida Sverige AB
Försäkring	Vardia Försäkring
Skadedjurshantering	Nomor, Anticimex
Bank	Handelsbanken
Revisor	Förenade Revisorer i Göteborg AB
Avfallshantering	Renova
Vatten	Göteborg Stad Kretslopp och vatten
El	Göteborgs Energi AB / Din El
Fiber TV/Tele/Bredband	TeliaSonera AB
Vinterhållning	Letf AB
Hemsidan	One.com
Fläkt och avlopp	Avloppsproffsen
Sopkärlsrengöring	BIRAB Borås

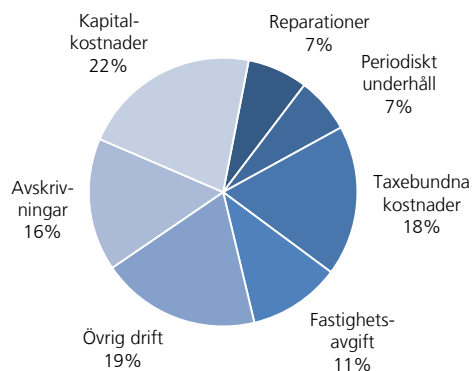
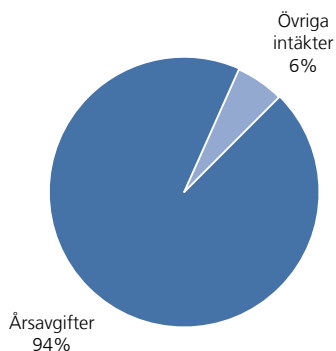
Föreningens ekonomi

Underhållsplanen har uppdaterats med flera större åtgärder som innebär att vi får ett negativt budgeterat resultat före avskrivning för 2018 som uppgår till -226 450 kr. Styrelsen ser dock inte i dagsläget att det kommer innebära förändrade (ökade) avgifter för medlemmarna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 457 529	1 169 771
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 444 036	3 443 186
Finansiella intäkter	84	123
Ökning av kortfristiga skulder	16 403	0
	3 460 523	3 443 309
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 155 042	1 689 675
Finansiella kostnader	744 804	895 380
Ökning av kortfristiga fordringar	2 255	10 105
Minskning av långfristiga skulder	588 764	543 164
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 228
	3 490 865	3 155 552
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 427 186	1 457 529
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-30 342	287 758

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har ett flertal felanmälningar inkommit kring värmesystemet. De fel som berott på enskilda lägenheters värmesystem har åtgärdats av entreprenör. Styrelsen har begärt in offert på en större översyn på värmesystemet för att få en helhetsbild och kunna göra en korrekt underhållsplan.

Lekplatsen är upprustad med staket och ny leksak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st

Överlåtelser under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72 st

Tillkommande medlemmar: 11 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	786	786	819	819
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 667	8 810	8 942	9 073
Elkostnad/m ² totalyta	96	85	81	72
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	42	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	181	217	264	297
Soliditet (%)	37	37	36	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	301	587	362
Nettoomsättning (tkr)	3 442	3 440	3 573	3 573

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 126 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	22 100 352	0	0	22 100 352
Fond för yttre underhåll	835 524	240 000	0	595 524
S:a bundet eget kapital	22 935 876	240 000	0	22 695 876
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 414 698	-240 000	301 213	-1 475 911
Årets resultat	-9 351	-9 351	-301 213	301 213
S:a ansamlad förlust	-1 424 049	-249 351	0	-1 174 698
S:a eget kapital	21 511 827	-9 351	0	21 521 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 351
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 174 698
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
summa balanserat resultat	-1 424 049

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

230 955
-1 193 094

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 441 636	3 439 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 400	3 200
Summa rörelseintäkter		3 444 036	3 443 186
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 886 757	-1 501 603
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 720	-118 749
Personalkostnader	Not 6	-98 566	-69 323
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 625	-557 041
Summa rörelsekostnader		-2 708 667	-2 246 716
RÖRELSERESULTAT		735 369	1 196 470
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-744 804	-895 380
Summa finansiella poster		-744 720	-895 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 351	301 213
ÅRETS RESULTAT		-9 351	301 213

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 56 292 275	56 845 900
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	56 292 275	56 845 900
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	56 292 275	56 845 900
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 430 285	1 458 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 41 069	41 069
Summa kortfristiga fordringar	1 471 354	1 499 442
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	90	90
Summa kassa och bank	90	90
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 471 444	1 499 532
SUMMA TILLGÅNGAR	57 763 719	58 345 432

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 100 352	22 100 352
Fond för yttre underhåll	Not 12	835 524	595 524
Summa bundet eget kapital		22 935 876	22 695 876
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 414 698	-1 475 911
Årets resultat		-9 351	301 213
Summa fritt eget kapital		-1 424 049	-1 174 698
SUMMA EGET KAPITAL		21 511 827	21 521 179
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	35 035 737	35 806 901
Summa långfristiga skulder		35 035 737	35 806 901
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	725 564	543 164
Leverantörsskulder		197 278	118 124
Skatteskulder		34 869	28 335
Övriga skulder		0	46 064
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 444	281 665
Summa kortfristiga skulder		1 216 155	1 017 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 763 719	58 345 432

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markinventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 243 631	3 243 631
Bredbandsintäkter	198 000	196 350
Öresutjämning	5	5
	3 441 636	3 439 986

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 400	3 200
	2 400	3 200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 338
	Snöröjning/sandning	28 225	37 238
	Gemensamma utrymmen	3 258	1 004
	Sophantering	0	4 892
	Gård	4 606	606
	Serviceavtal	15 000	5 991
	Förbrukningsmateriel	5 942	1 720
	Fordon	1 396	1 374
		58 427	54 163
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	87 579	0
	Tvättstuga	5 570	3 505
	Lås	240	7 375
	VVS	50 454	45 335
	Värmeanläggning/undercentral	14 112	37 473
	Ventilation	37 482	42 097
	Elinstallationer	32 847	4 334
	Vattenskada	23 112	0
		251 396	140 119
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	2 648	0
	Värmeanläggning	25 553	0
	Mark/gård/utemiljö	202 754	0
		230 955	0
	Taxebundna kostnader		
	El	394 659	351 033
	Vatten	142 203	172 214
	Sophämtning/renhållning	71 652	87 402
	Grovsopor	17 244	2 426
		625 758	613 075
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	135 147	122 772
	Bredband	200 724	200 822
		335 871	323 594
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	384 350	370 652
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 886 757	1 501 603

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 369	1 225
	Tele- och datakommunikation	2 993	715
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	28 750
	Föreningskostnader	1 848	500
	Fritids- och trivselkostnader	2 024	5 242
	Förvaltningsarvode	61 202	59 558
	Administration	5 822	4 764
	Korttidsinventarier	16 791	11 545
	Konsultarvode	29 446	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 600	5 600
		169 720	118 749

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	52 750
	Sociala kostnader	23 566	16 573
		98 566	69 323

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	536 958	536 958
	Förbättringar	16 667	16 667
	Markanläggning	0	3 417
		553 625	557 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 565 480	61 565 480
	Utgående anskaffningsvärde	61 565 480	61 565 480
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 719 580	-4 162 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-553 625	-557 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 273 205	-4 719 580
	Planenligt restvärde vid årets slut	56 292 275	56 845 900
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 530 885	7 530 885
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 354 000	26 354 000
	Taxeringsvärde mark	28 500 000	28 500 000
		54 854 000	54 854 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 854 000	54 854 000
		54 854 000	54 854 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 274	46 274
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	46 274	46 274
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-46 274	-46 274
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-46 274	-46 274
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3 189	509
	Klientmedel hos SBC	1 127 036	1 157 439
	Placeringskonto hos SBC	300 060	300 000
	Fordringar	0	425
		1 430 285	1 458 373

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Styrelsearvode	31 250	31 250
	Arbetsgivaravgifter	9 819	9 819
		41 069	41 069

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	595 524	430 962
	Reservering enligt stadgar	240 000	164 562
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	835 524	595 524

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	2,370 %	11 356 502	11 473 886	2018-09-30
	Handelsbanken	4,880 %	537 500	687 500	2021-04-30
	Handelsbanken	1,250 %	9 129 000	9 129 000	2019-09-30
	Handelsbanken	1,550 %	229 400	325 000	2018-03-20
	Handelsbanken	1,450 %	9 130 000	9 130 000	2021-09-30
	Handelsbanken	1,000 %	5 378 899	5 604 679	2020-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		35 761 301	36 350 065	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-725 564	-543 164	
			35 035 737	35 806 901	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 133 481 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	39 127 000	39 127 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	99	140
	Avgifter och hyror	258 345	281 525
		258 444	281 665

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Kommande år planeras följande åtgärder vidtagas enligt underhållsplanen:
Byte av halva beståndet av entrédörrar, åtgärder enligt utredningen kring värmesystemet, tvätt av takpannor samt bättringsmålning av plåt på tak, åtgärder fasad p.g.a läckande fönster samt översyn och eventuell bättringsmålning fasad. Dessa åtgärder kommer totalt beräknas kosta ca 1211 kSEK och kommer enligt SBC:s ekonomiska beräkningsmodell inte i dagsläget innebära en höjning av månadsavgiften.

De rekommendationer som har framkommit i samband med utredningen av värmesystemet såsom injustering och eventuella utbyten av material kommer behöva efterföljas och realiseras. Åtgärderna beräknas kosta ca 80 kSEK och kommer att avhjälpa 18 lägenheter tillhörande UC 32. Värmesystemet och rördragningen i mark bör göras om i sin helhet ca vart 25:e år. En sådan åtgärd skulle mycket grovt uppskattat kosta 1 MSEK och ligger i budget mot 2020.

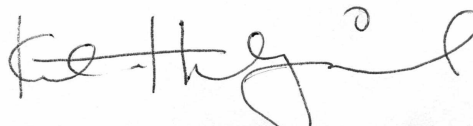
Styrelsens underskrifter

TORSLANDA den 8 / 4 2018

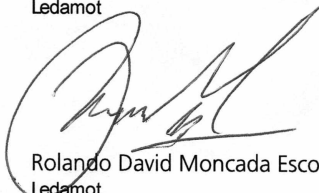

Maria Cecilia Young Hee Andersson
Ledamot


John Andreas Axelsson
Ledamot


Lisbet Gunilla Högström
Ledamot


Anna Katrin Holmegård
Ledamot


Louise Marika Lundborg
Ledamot


Rolando David Moncada Escobar
Ledamot

Eva Maria Sofia Wilén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 4 - 2018



Per Erik Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Skutehagen 1
Org.nr. 769605-0967

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skutehagen 1 för år 2017.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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.

Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 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. Risken 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 BRF Skutehagen 1 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 försummelse 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 vi 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 vår professionella 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 12 april 2018

Förenade Revisorer i Göteborg AB



Per Gillmert

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 244 000	3 243 631	3 244 000
Bredbandsintäkter	198 000	198 000	198 000
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	2 400	0
	3 442 000	3 444 036	3 442 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	0	0	-15 000
Snöröjning/sandning	-35 000	-28 225	-35 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-100 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 258	0
Gård	-4 000	-4 606	-1 000
Serviceavtal	-15 000	-15 000	-15 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 942	-1 000
Fordon	-1 500	-1 396	-4 000
	-158 500	-58 427	-71 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-140 000	-87 579	-100 000
Tvättstuga	0	-5 570	0
Lås	0	-240	0
VVS	0	-50 454	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 112	0
Ventilation	0	-37 482	0
Elinstallationer	0	-32 847	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-150 000
Vattenskada	0	-23 112	0
	-140 000	-251 396	-250 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-2 648	0
Entré/trapphus	-600 000	0	0
Värmeanläggning	-111 250	-25 553	0
Tak	-150 000	0	0
Fasad	-300 000	0	0
Fönster	-50 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	0	-202 754	0
	-1 211 250	-230 955	0
Taxebundna kostnader			
El	-402 700	-394 659	-343 000
Vatten	-162 700	-142 203	-160 000
Sophämtning/renhållning	-72 500	-71 652	-89 000
Grovsopor	-20 000	-17 244	0
	-657 900	-625 758	-592 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-136 200	-135 147	-87 000
Bredband	-204 800	-200 724	-202 000
	-341 000	-335 871	-289 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-392 800	-384 350	-371 000
	-392 800	-384 350	-371 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-3 369	-1 000
Tele- och datakommunikation	-500	-2 993	0
Juridiska åtgärder	0	-17 500	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 600	-23 125	-29 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 848	0
Styrelseomkostnader	0	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-2 024	-2 000
Förvaltningsarvode	-63 600	-61 202	-60 400
Administration	-5 000	-5 822	-5 000
Korttidsinventarier	0	-16 791	0
Konsultarvode	0	-29 446	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 700	-5 600	-5 700
	-107 400	-169 720	-104 100
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-75 000	-75 000	-75 000
Arbetsgivaravgifter	-23 600	-23 566	-30 000
	-98 600	-98 566	-105 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-537 000	-536 958	-268 500
Förbättringar	-16 700	-16 667	-16 600
Markanläggning	0	0	-4 100
	-553 700	-553 625	-289 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 661 150	-2 708 667	-2 071 300
RÖRELSERESULTAT	-219 150	735 369	1 370 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	60	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	13	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	11	0
Låneräntor	-561 000	-744 693	-850 000
Räntekostnader skattekonto	0	-111	0
	-561 000	-744 720	-850 000
RESULTAT	-780 150	-9 351	520 700