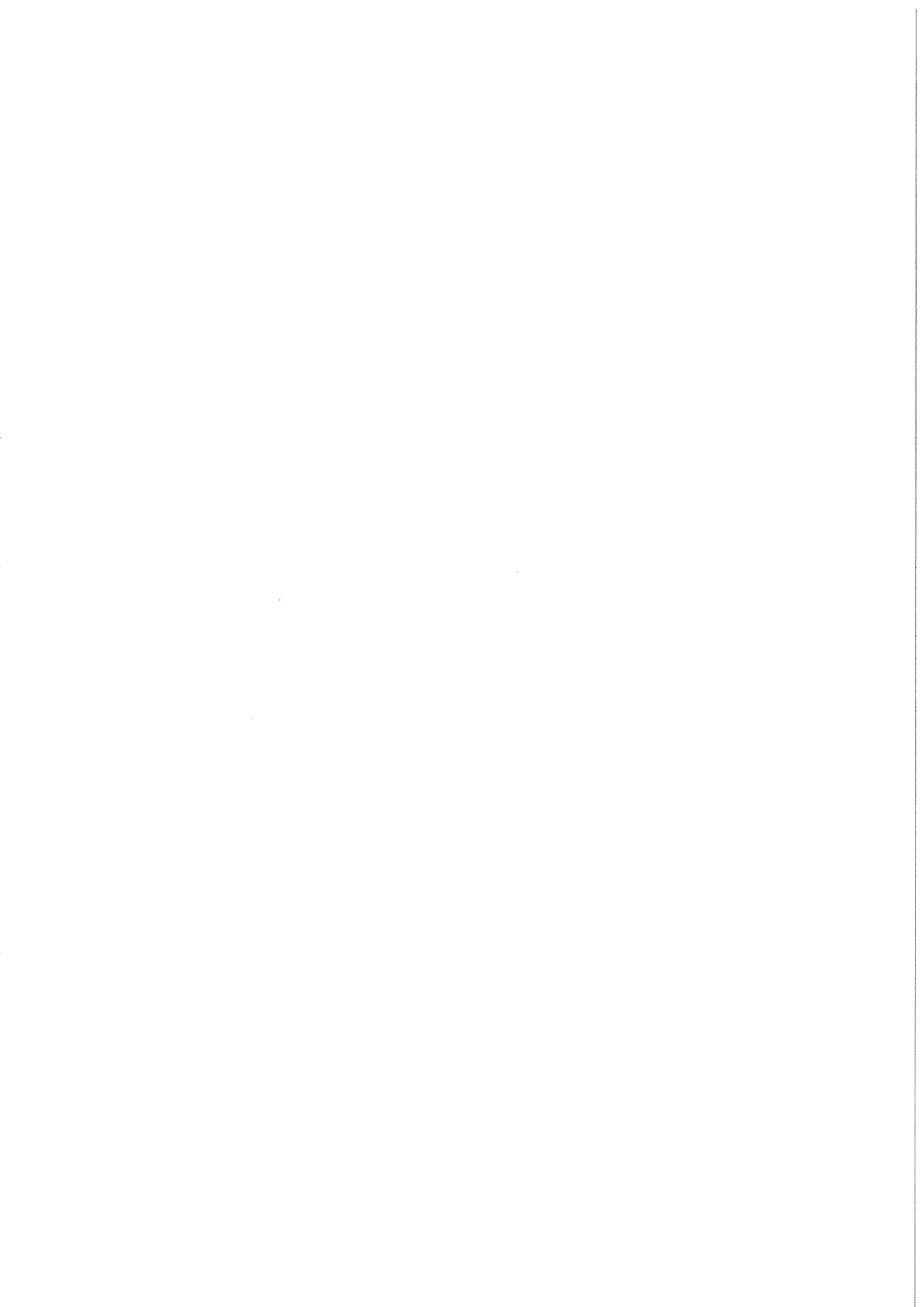

Årsredovisning

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 m², 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.

MJD

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 m²

Total lokalarea: 661 m²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 661 m², vilket motsvarar 21% av fastighetens totalyta. Intäkter från lokalyror 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 utvändigt	2

ngd

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 Andrén	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 Dárnell	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 vattensador 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 butiksinnehavare. 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 höststämman samt gemensam julgransuppställning 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/m²/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 ²	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 ²	736	721	721	721	721
Driftkostnader, kr/m ²	402	1 125	596	1 724	547
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	367	425	389	443
Ränta, kr/m ²	129	150	206	252	276
Underhållsfond, kr/m ²	5 106	4 914	0	0	528
Lån, kr/m ²	7 858	7 734	7 734	12 835	12 866

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	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	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 869	45 869	
Årets resultat				820 426
Vid årets slut	8 399 038	16 129 131	-846 228	820 426

mgd

Resultatdisposition

Till årsstämans behandling finns följande underskott

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

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-25 801
-----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 436 641	3 326 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 719	243 731
Summa rörelseintäkter		3 453 361	3 570 580
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-2 230 236	-4 666 309
Rörelseresultat		1 223 125	-1 095 729
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 634	6 501
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-408 332	-481 561
Summa finansiella poster		-402 698	-475 060
Resultat efter finansiella poster		820 426	-1 570 789
Årets resultat		820 426	-1 570 789



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	46 912 845	47 533 352
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		46 912 845	47 533 352
Summa anläggningstillgångar		46 912 845	47 533 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
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
Summa kortfristiga fordringar		211 194	138 313
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 012 992	1 797 157
Summa kassa och bank		3 012 992	1 797 157
Summa omsättningstillgångar		3 224 186	1 935 470
Summa Tillgångar		50 137 031	49 468 822

ngd

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 399 038	8 399 038	
Fond för yttre underhåll	16 175 000	15 775 000	
Summa bundet eget kapital	24 574 038	24 174 038	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-892 097	1 078 692	
Årets resultat	820 426	-1 570 789	
Summa fritt eget kapital	-71 670	-492 097	
Summa eget kapital	24 502 368	23 681 941	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	24 825 000	24 725 000
Summa långfristiga skulder		24 825 000	24 725 000
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		809 663	1 061 881
Summa Eget kapital och Skulder		50 137 031	49 468 822

ngal

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. Räkna 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.

mgl

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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
Summa nettoomsättning	3 436 641	3 326 850

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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
Summa övriga rörelseintäkter	16 719	243 731

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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
Summa driftkostnader	-1 270 664	-3 612 113



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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
Summa övriga externa kostnader	-251 450	-346 247

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
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
Summa personalkostnader	-87 615	-87 442

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

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

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

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

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

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



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

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

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-594 616	-594 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
	- 620 507	- 620 507

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
Totalt taxeringsvärde	81 804 000	81 804 000

mgl

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
	- 87 000	- 87 000

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 87 000	- 87 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

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

Not 13 Övriga fordringar

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

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
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	99 942	40 012



Not 15 Kassa och bank

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

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

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

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
Summa			24 825 000,00	0,00	0,00	24 825 000,00

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

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

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	136 014	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	114 153
Summa leverantörsskulder	136 014	114 153

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
Summa övriga skulder	251 652	334 306

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
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	421 997	513 422

Ställda säkerheter

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

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

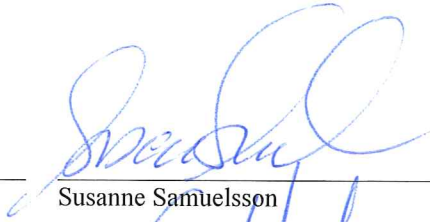


Styrelsens underskrifter

Göteborg 2018-04-09
Ort och datum



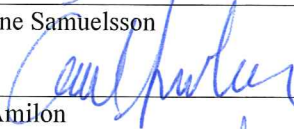
Åsa Svensson



Susanne Samuelsson



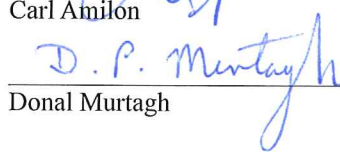
Svante Kjellberg



Carl Amilon



Patrik André

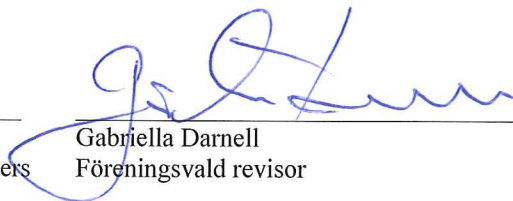


Donal Murtagh

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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

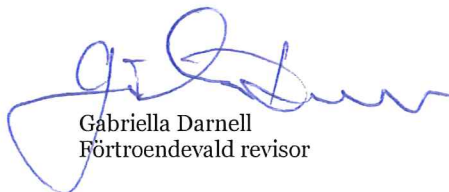
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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



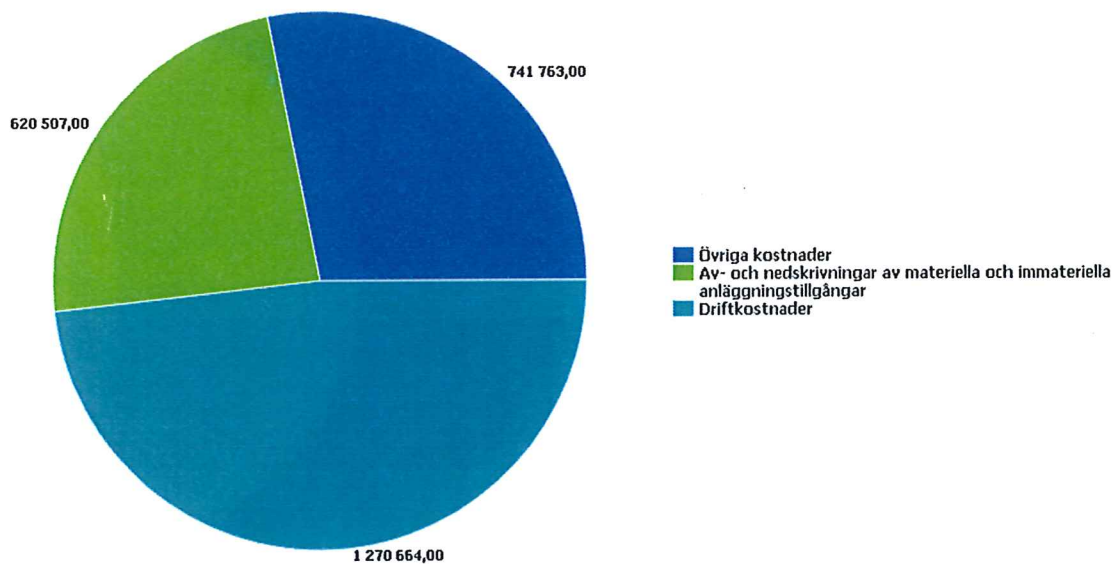
Anders Nilsson
Auktoriserad revisor



Gabriella Darnell
Förtroendevald revisor

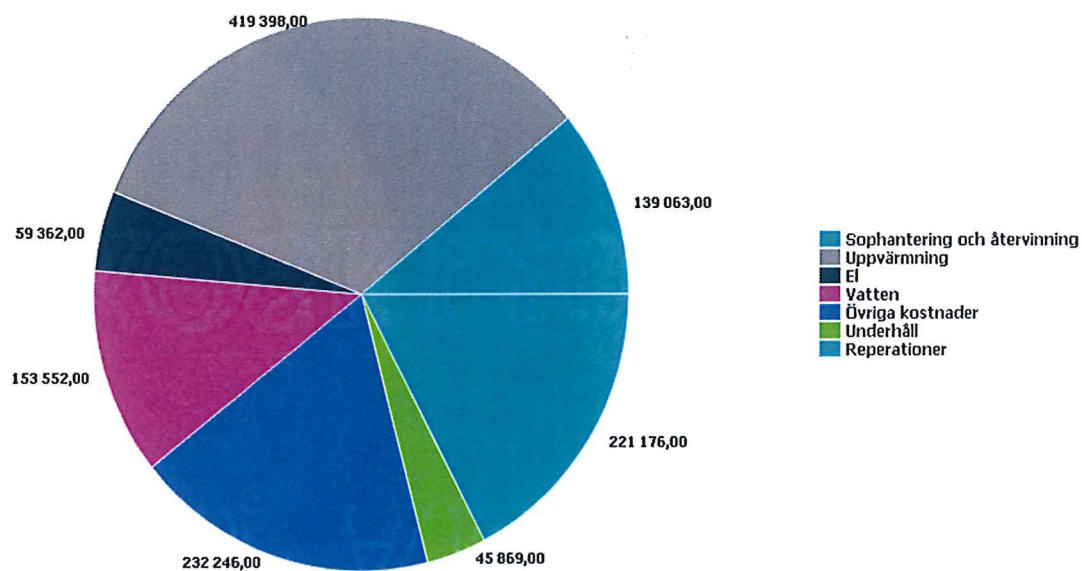
Nyckeltal

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
Summa kostnader	2 632 934	5 141 369



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
Summa driftkostnader	1 270 664	3 612 113



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (2 498 kvm)	2017-12-31 kr/kvm	2016-12-31 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
Summa driftkostnader	508	1 446

BRF Skutan

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

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

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

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

