

Bostadsrättsföreningen Skutan 3:8 i Göteborg

Årsredovisning 2019



Årsredovisning för
Brf Skutan 3:8 i Göteborg
716444-5145
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutan 3:8 i Göteborg, 716444-5145, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Anna-Karin Wiberg	Ordförande	2021
Jörgen Kihl	Ledamot	2021
Fredrik Lange	Ledamot	2020
Johan Osbjer	Ledamot	2020
Maria Elofsson Drury	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Carina Rydén	Suppleant	2020
Anna Andersson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Håkan Kjellström, Adact	Auktoriserad revisor	2020
-------------------------	----------------------	------

Valberedning

Björn Lind	Avgått
Mia Wagersten	Avgått

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

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

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

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

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-05-14.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Novo Fastighet & Förvaltning
Com Hem
Göteborg Energi DinEl
Göteborg Energi
Göteborgs Stad
NOMOR

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

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 40 736 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Med anledning av de råd från den tekniska besiktningen som genomfördes 2014 lät styrelsen påbörja en omfattande renovering av fastigheten under hösten 2019. I en första etapp byttes alla fönster i A-huset ut till treglasfönster i en stil som mer överensstämmer med hur huset sett ut tidigare. Dessutom fogades tegelfasaden om, nya stuprör och hängrännor monterades och taket målades. Detta arbete kommer att fortsätta under 2020

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16:e maj 2019, samt extra föreningsstämma den 3:e juni 2019 där beslut om att ge styrelsen mandat att förhandla om att upplåta med bostadsrätt hela eller delar av råvindar i föreningens fastighet för att finansiera en del av ombyggnad och renovering, röstades igenom. Styrelsen har under året hållit 13 stycken protokollförda sammanträden. Ledamöterna Anna-Karin Wiberg, Jörgen Kihl och Maria Elofsson Drury har deltagit vid samtliga 13 sammanträden, ledamot Fredrik Lange vid 11 sammanträden, ledamot Johan Osbjer vid 9 sammanträden, suppleant Carina Rydén vid 7 sammanträden och suppleant Anna Andersson vid 1 sammanträde. Under hösten 2019 har 8 byggmöten avseende renoveringsprojektet hållits med bygglidare, projektledare och platschef. Från styrelsens sida har Maria Elofsson Drury deltagit vid 7 tillfällen, Anna-Karin Wiberg och Jörgen Kihl vid 6 tillfällen, Fredrik Lange vid 3 tillfällen och Johan Osbjer vid 1 tillfälle.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 1 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 25 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2019 då avgifterna höjdes med 10 %. Höjning av avgifterna under hösten 2019 föranleddes av ombyggnad/renoveringsprojektet som startades upp i mitten på augusti 2019.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 642	1 605	1 587	1 695
Resultat efter finansiella poster	-48	-133	-120	185
Förändring av underhållsfond	135	64	106	77
Resultat efter fondförändringar	-183	-196	-226	108
Soliditet %	60	69	69	69
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	597	597	678
Bostadshyra kr / kvm	1 184	1 184	1 172	1 172
Driftskostnad, kr / kvm	332	317	314	311
Ränta, kr / kvm	77	85	89	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	63	49	49	36
Lån, kr / kvm	9 510	6 715	6 715	6 715
Snittränta (%)	0,81	1,27	1,32	1,32

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	33 369 417	252 746	-18 359	-132 819
Disposition enligt föreningsstämma			-132 819	132 819
Avsättning till underhållsfond		134 907	-134 907	
Årets resultat				-48 441
Vid årets slut	33 369 417	387 653	-286 085	-48 441

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-151 178
Årets resultat före fondförändring	-48 441
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-134 907
Summa över/underskott	-334 526

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-334 526**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 543 124	1 512 111
Övriga rörelseintäkter	3	99 112	92 547
Summa rörelseintäkter		1 642 236	1 604 658
		1 642 236	1 604 658
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-40 736	-99 503
Planerat underhåll	5	-	-41 994
Driftskostnader	6	-712 475	-680 061
Övriga kostnader	7	-190 458	-125 022
Personalkostnader	8	-152 987	-178 469
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-429 792	-429 793
Summa rörelsekostnader		-1 526 448	-1 554 842
Rörelseresultat		115 788	49 816
Finansiella poster			
Ränteintäkter		943	269
Räntekostnader		-165 172	-182 904
Summa finansiella poster		-164 229	-182 635
Resultat efter finansiella poster		-48 441	-132 819
Resultat före skatt		-48 441	-132 819
Årets resultat		-48 441	-132 819

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	41 457 109	41 886 901
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 209 490	218 545
		46 666 599	42 105 446
Summa anläggningstillgångar		46 666 599	42 105 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 431
Övriga fordringar		13 640	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	24 549	23 792
		38 189	27 262
Kassa och bank	12	8 577 708	6 104 780
Summa omsättningstillgångar		8 615 897	6 132 042
SUMMA TILLGÅNGAR		55 282 496	48 237 488

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 369 417	33 369 417
Underhållsfond		387 653	252 746
		33 757 070	33 622 163
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-286 085	-18 359
Årets resultat		-48 441	-132 819
		-334 526	-151 178
Summa eget kapital		33 422 544	33 470 985
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13, 14	14 440 000	4 250 000
		14 440 000	4 250 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	5 977 000	10 167 000
Leverantörsskulder		1 122 098	50 694
Skatteskulder		26 525	4 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	294 329	294 196
		7 419 952	10 516 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 282 496	48 237 488

4

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	115 788	49 816
Avskrivningar	429 792	429 793
	545 580	479 609
Erhållen ränta	943	269
Erlagd ränta	-165 172	-182 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	381 351	296 974
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 927	-17 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 093 449	-128 262
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 463 873	151 574
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Pågående nyanläggningar	-4 990 945	-112 826
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 990 945	-112 826
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	6 000 000	-
Årets kassaflöde	2 472 928	38 748
Likvida medel vid årets början	6 104 780	6 066 032
Likvida medel vid årets slut	8 577 708	6 104 780

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	767 517	748 788
Hyror bostäder	63 912	63 435
Hyror lokaler	711 695	699 888
Summa	1 543 124	1 512 111

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	1 236	1 236
Uppvärmning	42 420	42 420
Debiterad fastighetsskatt	30 576	30 576
Överlåtelseavgifter	1 138	2 240
Andrahandsuthyrningsavgifter	776	2 680
Övriga intäkter	22 966	13 395
Summa	99 112	92 547

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	22 718	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	496	469
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 517	12 454
Övrigt, gemensamma utrymmen	3 081	-
Värme, installationer	-	2 181
Ventilation, installationer	-	4 600
El, installationer	-	1 194
Huskropp	-	16 978
Markytor	-	12 369
Vattenskador	3 376	-
Klottersanering	-	531
Skadedjur	5 548	43 106
Övrigt	-	5 621
Summa	40 736	99 503

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övriga installationer	-	41 994
Summa	-	41 994

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	108 607	85 747
Teknisk förvaltning	115 981	110 375
Sotning	-	3 036
Besiktningsskostnader	-	17 875
Bevakningskostnader	4 990	-
Gångbanerenshållning	3 810	3 594
Snöröjning	-	4 219
Serviceavtal	18 306	-
Förbrukningsmaterial	7 259	1 916
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	393
El	41 294	38 937
Uppvärmning	243 210	251 397
Vatten och avlopp	83 245	75 114
Avfallshantering	41 124	44 653
Försäkringar	15 647	15 342
Systematiskt brandskyddsarbete	1 492	469
Kabel-TV	27 510	26 994
Summa	712 475	680 061

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 650	1 819
Förvaltningskostnader	74 982	73 560
Revision	10 088	18 875
Jurist- och advokatkostnader	14 030	3 435
Bankkostnader	831	526
Stämpelskatt	76 415	-
Övriga externa tjänster	3 125	17 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 750	-
Övriga externa kostnader	2 588	9 057
Summa	190 458	125 022

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	92 970	135 800
Övriga arvoden	21 825	-
Utbildning	2 125	-
Summa	116 920	135 800
Sociala avgifter	36 067	42 669
Summa	152 987	178 469

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	429 792	429 793
Summa	429 792	429 793

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 282 068	24 282 068
-Mark	19 359 822	19 359 822
-Pågående nyanläggningar	218 545	105 719
	43 860 435	43 747 609
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	4 990 945	112 826
	4 990 945	112 826
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	48 851 380	43 860 435
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 754 989	-1 325 196
	-1 754 989	-1 325 196
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-429 792	-429 793
	-429 792	-429 793
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 184 781	-1 754 989
 Redovisat värde	46 666 599	42 105 446
 <i>Varav</i>		
Byggnader	22 097 287	22 527 079
Mark	19 359 822	19 359 822
Pågående nyanläggningar	5 209 490	218 545
 Taxeringsvärden		
Bostäder	37 000 000	29 400 000
Lokaler	7 969 000	5 767 000
Totalt taxeringsvärde	44 969 000	35 167 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 747 000</i>	<i>16 754 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	24 549	23 792
Summa	24 549	23 792

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	4 587 873	2 104 107
Transaktionskonto Handelsbanken	3 989 835	4 000 673
Summa	8 577 708	6 104 780

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 977 000	10 167 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	14 440 000	4 250 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen		
Summa	20 417 000	14 417 000

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	20 417 000	14 417 000
Summa	20 417 000	14 417 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,82%	2020-03-19	1 667 000	-	-	1 667 000
Stadshypotek	1,02%	2020-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,84%	2022-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,88%	2022-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	0,98%	2024-10-30	-	6 000 000	-	6 000 000
Summa			14 417 000	6 000 000	-	20 417 000

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	122 221	119 593
Upplupna räntekostnader	13 449	3 304
Förutbetalda intäkter	51 022	39 380
Upplupna revisionsarvoden	9 800	9 500
Upplupna driftkostnader	97 837	122 419
Summa	294 329	294 196

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	20 417 000	16 665 000
Summa ställda säkerheter	20 417 000	16 665 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Underskrifter

Göteborg, 2020-05-07



Anna-Karin Wiberg
Styrelseordförande



Fredrik Lange



Maria Elofsson Drury

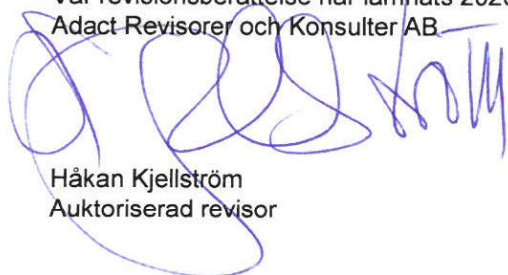


Jörgen Kihl



Johan Osbjer

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-18
Adact Revisorer och Konsulter AB



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2019.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

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

4

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2019.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 18 maj 2020

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

