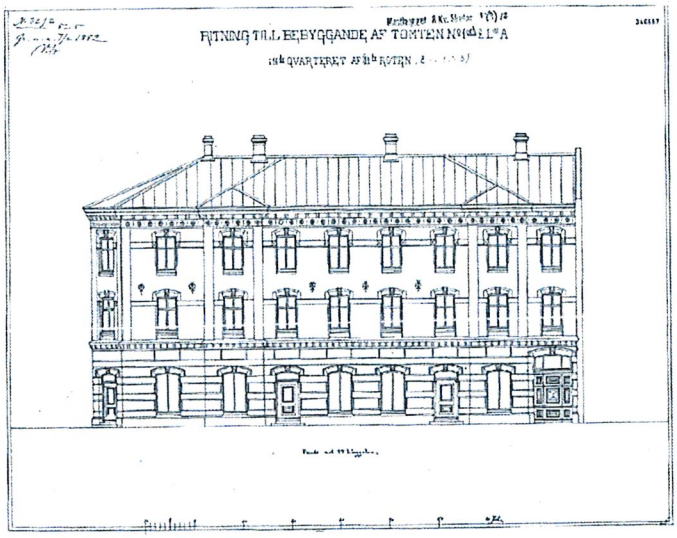
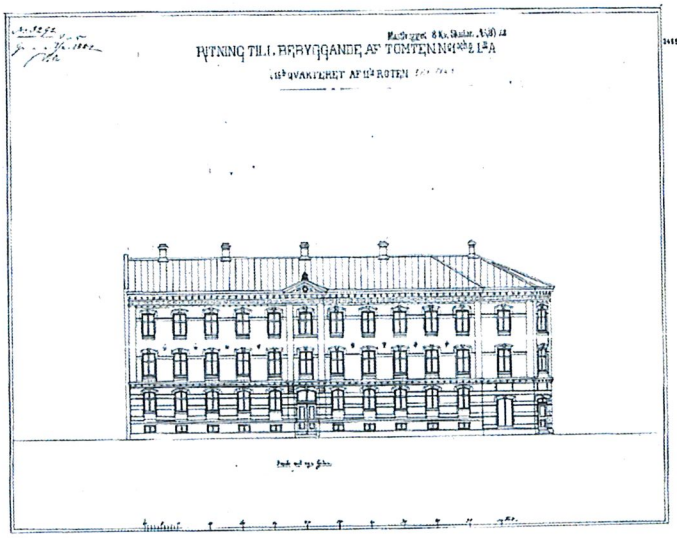
Riksbyggen
Rum för hela livet

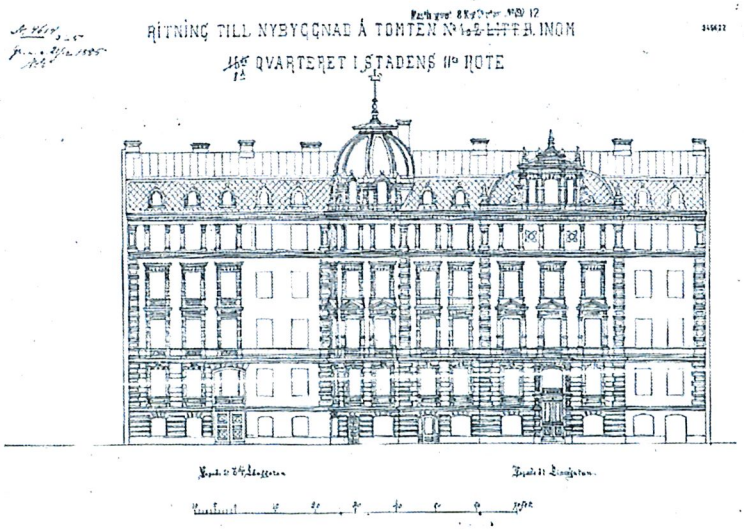
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Skutan
Org nr: 716408-8358







Dagordning vid årsstämma

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden ska justera protokollet

f) Val av rösträknare

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning

i) Framläggande av revisorernas berättelse

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

k) Beslut om resultatdisposition

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

o) Val av styrelseledamöter och suppleanter

p) Val av revisorer och revisorssuppleanter

q) Val av valberedning

r) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen

s) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Bilagor
Nyckeltal

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 398% till 386%.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 722 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 686 m², vilket motsvarar 22 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör 37,6% av föreningens totala intäkter.

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	**Summa**
6	12	6	2	**26**

Dessutom tillkommer:

Förråd	Lokaler
2	10

Total bostadsarea:	2 498 m²
Total lokalarea:	686 m²

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 179 599 och planerat underhåll för 1 129 471. 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	18
Huskropp utvändigt	1 111

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:
Projektering och upphandling av fasadrenovering och renovering av fönster mot gården Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 samt gårdshus genomfördes under 2018.

Renovering av gårdshus påbörjades och kvarvarande arbete som kvarstår är omläggning av gårdshusets tak. Omläggning av tak kommer avslutas i början av 2019.

I samband med renoveringen av gårdshuset har föreningen erhållit ett antikvariskt bidrag från Länsstyrelsen, kultur och miljöenheten om 250 000:-

OVK besiktning:
Under sommaren och hösten 2018 genomfördes en OVK besiktning i alla lägenheter inklusive alla affärslokaler.

Vattenläckor:
En hel del arbeten, framför allt administrativt, i samband med vattenskada som uppstått på grannfastigheten där en av föreningens balkonger ansluter till grannfastighetens fasad, har belastat styrelsen.

Övrigt:
Mycket löpande arbete med diverse frågor från våra butiksinnehavare.

Under 2018 har omförhandling av lokalkontrakt genomförts av styrelsen. Detta för att uppdatera kontrakten inklusive index klausulen vilken styr omfattningen av årlig hyreshöjning. Arbetet kommer fortlöpa under 2019.

Fortlöpande arbete med brandskydd har genomförts och föreningens brandpolicy är under revision.

Processen med att införa nytt portlåssystem pågår och kommer fortsätta under 2019.

Styrelsen har under året tecknat avtal med ny teknisk förvaltare med start 2019. Ny förvaltare är MBA fasighets service.

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

Underhållsplanen./kommande arbeten:

Fasad och fönsterrenovering innergård Linnégatan 3 och Tredje Långgatan kommer att genomförs under första halvåret 2019. Föreningen har ansökt om Byggnadsvårdsbidrag hos Länsstyrelsen för dessa åtgärder.

Genomgång och upprustning av samtliga portar kommer att utföras under året.

Påbörja översyn av lägenhetsdörrar för bedömning av renoveringsbehov.

Butiker.
Under året har det skett byte av lokalhyresgäster.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Åsa Svensson	Ordförande	2019
Ylva Gustafsson	Sekreterare	2019
Susanne Samuelsson	Vice ordförande	2020
Svante Kjellberg	Ledamot	2019
Rosalie Säregård	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Donal Murtagh	Suppleant	2019
Annika Berglund	Suppleant	2019
Carl Amilon	Suppleant	2019
Susanna Helldén	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
PwC Göteborg	Auktoriserad revisor	2019
Magnus Holmgren	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Mari Paulsson	2019

Valberedning	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Hedvig Bergström	2019
Anders Karlsson	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 382	3 436	3 327	19 108	3 505
Resultat efter finansiella poster	101	820	-1 571	15 634	-3 656
Resultat exklusive avskrivningar	722	1 440	-950	16 254	3 035
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	322	1 040	-17 125	15 854	-3 435
Avsättning till underhållsfond kr/m²	127	125	5 039	125	125
Balansomslutning	50 525	50 137	49 469	50 797	52 237
Soliditet %	49	49	48	50	18
Likviditet %	386	398	182	317	226
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	736	736	721	721	721
Driftkostnader, kr/m²	969	402	1 125	596	1 724
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	517	388	367	425	389
Ränta, kr/m²	98	129	150	206	252
Underhållsfond, kr/m²	4 874	5 106	4 914	0	0
Lån, kr/m²	7 858	7 858	7 734	7 734	12 835

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	16 129 131	-846 228	820 426
Disposition enl. årsstämmobeslut			820 426	-820 426
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 129 471	1 129 471	
Årets resultat				101 012
Vid årets slut	**8 399 038**	**15 399 660**	**703 669**	**101 012**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-25 801
Årets resultat	101 012
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 129 471
Summa	**804 682**
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	**804 682**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 382 249	3 436 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	409 119	16 719
Summa rörelseintäkter		**3 791 368**	**3 453 361**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 420 863	-1 270 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 887	-251 450
Personalkostnader	Not 6	-87 202	-87 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 783	-620 507
Summa rörelsekostnader		**-3 393 734**	**-2 230 236**
Rörelseresultat		**397 634**	**1 223 125**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 425	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 148	5 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-309 195	-408 332
Summa finansiella poster		**-296 622**	**-402 698**
Resultat efter finansiella poster		**101 012**	**820 426**
Årets resultat		**101 012**	**820 426**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	46 292 062	46 912 845
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**46 292 062**	**46 912 845**
Summa anläggningstillgångar		**46 292 062**	**46 912 845**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 223	11 820
Övriga fordringar	Not 14	135 034	99 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	10 911	99 942
Summa kortfristiga fordringar		**153 168**	**211 194**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 080 372	3 012 992
Summa kassa och bank		**4 080 372**	**3 012 992**
Summa omsättningstillgångar		**4 233 540**	**3 224 186**
Summa tillgångar		**50 525 602**	**50 137 031**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 399 038	8 399 038
Fond för yttre underhåll		15 399 660	16 175 000
Summa bundet eget kapital		**23 798 698**	**24 574 038**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		703 670	-892 097
Årets resultat		101 012	820 426
Summa fritt eget kapital		**804 682**	**-71 670**
Summa eget kapital		**24 603 380**	**24 502 368**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 825 000	24 825 000
Summa långfristiga skulder		**24 825 000**	**24 825 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 18	43 941	136 014
Övriga skulder	Not 19	313 673	251 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	739 608	421 997
Summa kortfristiga skulder		**1 097 222**	**809 663**
Summa eget kapital och skulder		**50 525 602**	**50 137 031**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 423 813	1 526 745
Hyror, övriga	4 500	4 250
Debiterad fastighetsskatt	115 896	67 606
Summa nettoomsättning	**3 382 249**	**3 436 641**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	15 195	3 931
Fakturerade kostnader	660	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	3
Erhållna statliga bidrag	250 000	0
Övriga rörelseintäkter	6 700	10 435
Försäkringsersättningar	136 561	2 350
Summa övriga rörelseintäkter	**409 119**	**16 719**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-1 129 471	-45 869
Reparationer	-179 599	-221 176
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 802	-142 230
Försäkringspremier	-31 562	-26 240
Kabel- och digital-TV	-42 267	-41 602
Serviceavtal	-11 250	0
Sotning	-9 751	-699
Obligatoriska besiktningar	-88 948	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 541	-9 844
Snö- och halkbekämpning	-11 931	0
Förbrukningsinventarier	-12 531	-11 197
Vatten	-156 436	-174 211
Fastighetsel	-76 245	-59 362
Uppvärmning	-405 712	-419 398
Sophantering och återvinning	-86 934	-118 404
Förvaltningsarvode drift	-881	-434
Summa driftkostnader	**-2 420 863**	**-1 270 664**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Fritidsmedel	-2 245	-1 059
Förvaltningsarvode administration	-223 004	-216 981
Resekostnader	-1 096	0
IT-kostnader	0	-370
Övriga riskkostnader	0	-13 399
Arvode, yrkesrevisorer	-17 851	-12 341
Övriga förvaltningskostnader	-3 000	0
Kreditupplysningar	-2 276	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 264	-4 032
Kontorsmateriel	-5 314	-1 593
Köpta tjänster	-386	0
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-900	-900
Summa övriga externa kostnader	**-264 887**	**-251 450**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-64 063	-63 349
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 161	-3 115
Övriga kostnadsersättningar	0	-886
Sociala kostnader	-19 978	-20 265
Summa personalkostnader	**-87 202**	**-87 615**

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-594 892	-594 616
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-620 783**	**-620 507**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 425	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**4 425**	**0**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 907	5 616
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	18
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	241	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**8 148**	**5 634**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-308 907	-408 332
Övriga räntekostnader	-288	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-309 195**	**-408 332**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 314 663	-5 720 047
Tillkommande utgifter	-191 599	-165 708
	- 6 506 262	**- 5 885 755**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-594 892	-594 616
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
	- 620 783	**- 620 507**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 7 127 045**	**- 6 506 262**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**46 292 062**	**46 912 845**
Varav		
Byggnader	39 839 006	40 433 898
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	828 941	854 832
Taxeringsvärden		
Bostäder	71 000 000	71 000 000
Lokaler	10 804 000	10 804 000
Totalt taxeringsvärde	**81 804 000**	**81 804 000**
varav byggnader	*36 428 000*	*36 428 000*
varav mark	*45 376 000*	*45 376 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	87 000	87 000
	87 000	**87 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**87 000**	**87 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
	- 87 000	**- 87 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-87 000	-87 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 87 000**	**- 87 000**
Restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 223	11 820
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**7 223**	**11 820**

Not 14 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	20 735	21 307
Skattekonto	114 299	78 125
Summa övriga fordringar	**135 034**	**99 432**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	31 562
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	56 356
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 911	10 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 344
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**10 911**	**99 942**

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 717 475	1 409 568
Transaktionskonto	1 362 897	1 603 424
Summa kassa och bank	**4 080 372**	**3 012 992**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	24 825 000	24 825 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	**24 825 000**	**24 825 000**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,87%	2019-05-13	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-09-01	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-12-01	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	1,02%	2021-12-01	4 675 000,00	0,00	0,00	4 675 000,00
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**

*Senast kända räntesatser

Not 18 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	43 941	136 014
Summa leverantörskulder	**43 941**	**136 014**

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	239 595	179 918
Skuld för moms	74 079	70 757
Skuld sociala avgifter och skatter	0	978
Summa övriga skulder	**313 673**	**251 652**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	3 140	3 115
Upplupna sociala avgifter	987	0
Upplupna räntekostnader	25 381	28 012
Upplupna elkostnader	10 215	3 908
Upplupna vattenavgifter	31 560	24 210
Upplupna värmekostnader	125 127	56 675
Upplupna kostnader för renhållning	18 679	24 164
Upplupna revisionsarvoden	13 000	9 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 950	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 569	272 913
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**739 608**	**421 997**

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2019-04-02
Ort och datum

Åsa Svensson

Ylva Gustafsson

Susanne Samuelsson

Rosalie Säregård

Svante Kjellberg

Vår revisionsberättelse har avlämnats 15 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor,

Magnus Holmgren
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 2018.

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 2018 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Skutan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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.

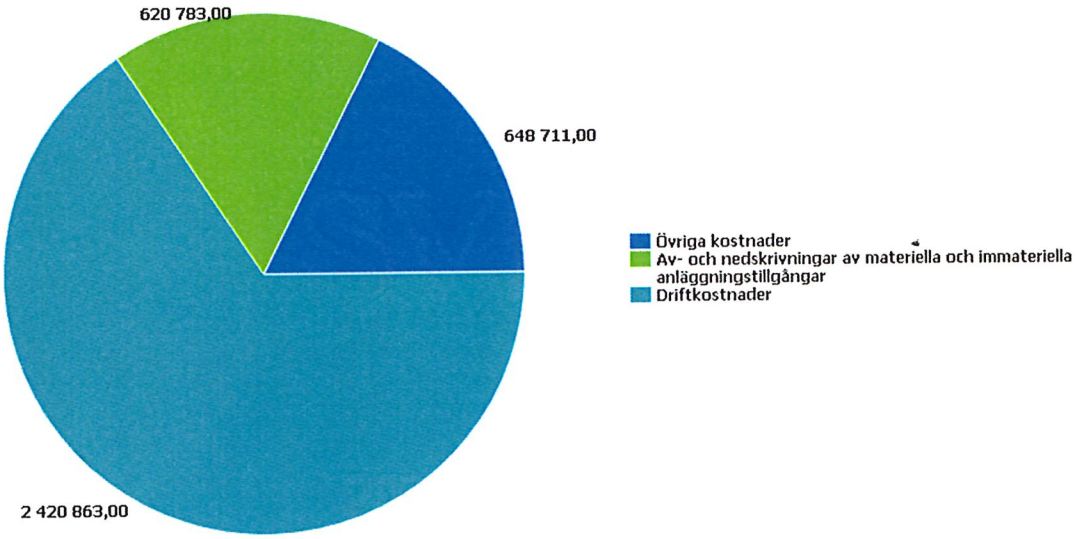
Göteborg den 15 april 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Anders Nilsson
Auktoriserad revisor

Magnus Holmgren
Förtroendevald revisor

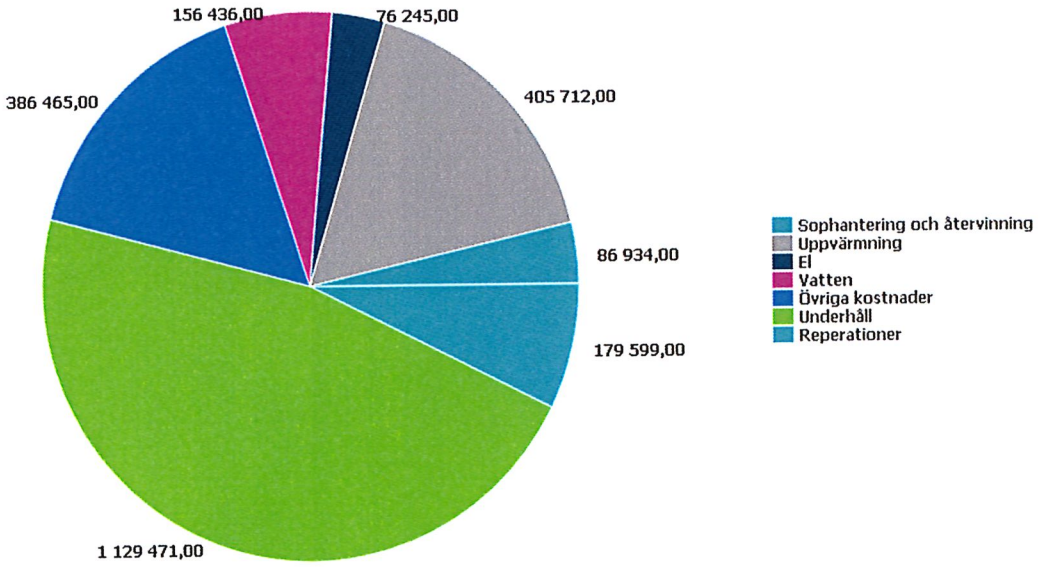
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 420 863	1 270 664
Övriga externa kostnader	264 887	251 450
Personalkostnader	87 202	87 615
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	620 783	620 507
Finansiella poster	296 622	402 698
Summa kostnader	**3 690 356**	**2 632 934**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Reparationer	179 599	221 176
Underhåll	1 129 471	45 869
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 802	142 230
Försäkringspremier	31 562	26 240
Kabel- och digital -TV	42 267	41 602
Fastighetsskötsel	881	434
Serviceavtal	11 250	0
Sotning	9 751	699
Obligatoriska besiktningar	88 948	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	34 541	9 844
Snö- och halkbekämpning	11 931	0
Ersättningar till hyresgäster	0	0
Förbrukningsmaterial	12 531	11 197
Vatten	156 436	174 211
El	76 245	59 362
Uppvärmning	405 712	419 398
Sophantering och återvinning	86 934	118 403
Summa driftkostnader	**2 420 863**	**1 270 664**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 2 498 m²	kr/m²	kr/m²
Belopp i kr	**2018**	**2017**
Reparationer	72	86
Underhåll	452	19
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	57	57
Försäkringspremier	13	10
Kabel- och digital-TV	17	16
Fastighetsskötsel	0	0
Serviceavtal	5	0
Sotning	4	0
Obligatoriska besiktningar	35	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	14	4
Snö- och halkbekämpning	5	4
Förbrukningsmaterial	5	3
Vatten	63	70
El	31	24
Uppvärmning	162	168
Sophantering och återvinning	34	47
Summa driftkostnader	**969**	**508**

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Riksbyggen

Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860