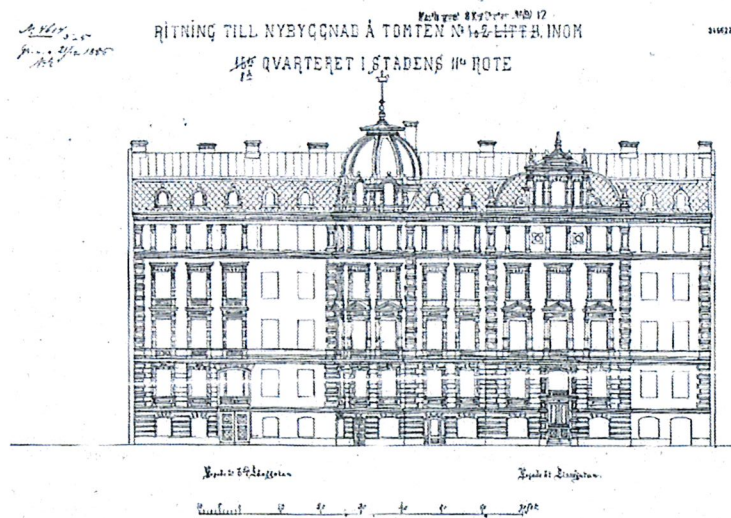
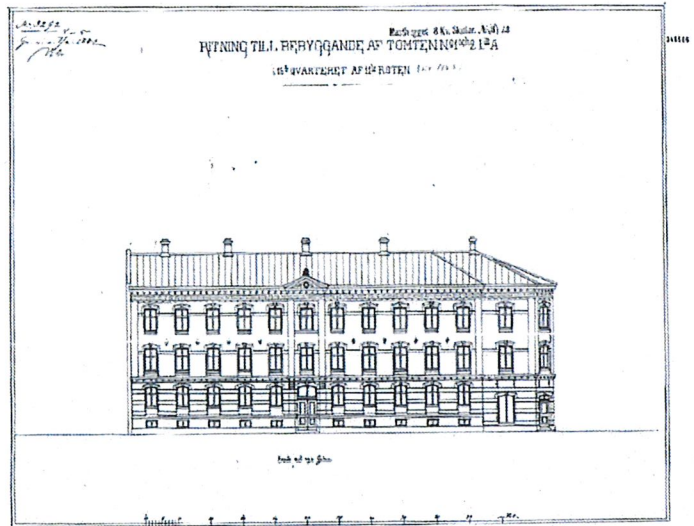
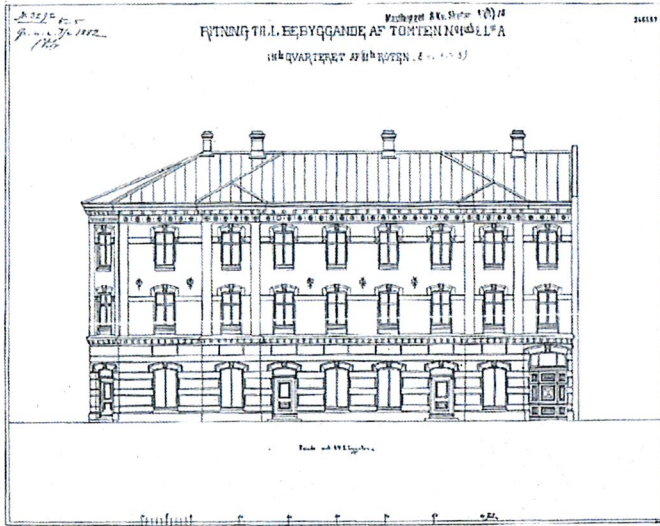


Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Skutan

Org nr: 716408-8358



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden 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.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Nyckeltal



07

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 686 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 686 m², vilket motsvarar 22% av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkter från lokalhyror utgör 43,5% 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 r o k	6
3 r o k	12
4 r o k	6
5 r o k	2
Totalt	26

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Förråd	2
Lokaler	10

01

Total bostadsarea	2 498 m ²
Total lokalarea	686 m ²

Årets taxeringsvärde	98 463 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 463 000 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 61 tkr och planerat underhåll för 1 084 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ventilation	591 501
Huskropp utvändigt, reovering av portar	323 328
Övrigt, antikvarisk medverkan, underhållsplan	169 388

Verksamheten:

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Historik över renoveringar och större arbeten gjorda i BRF Skutan de senaste 15 åren:

Andra Långgatan 2/Linnégatan 1

- 2004 Omläggning av marksten på gården.
Stambyten.
- 2006 Elsanering,
Renovering spång till vädringsbalkong.
Byte av låssystem i hela fastigheten.
- 2007 Fasadrenovering, Göteborgs Puts och Fasad.
Takterrassen byggdes.
Renovering trapphus Linnégatan 1.
- 2008 Ommålning portar.
- 2009 Renovering trapphus Andra Långgatan och Gårdstrapphus 1B.
- 2010 Målning av portgången.
- 2011 Vård- och underhållsplan togs fram, Acanthus.
- 2016 Gårdsfasaderna samt gårdshuset renoverades.
Målning portgång
Taket målades lokalt om, Johns Bygg och Fasad, Fönsterantiken.
Rensning av ventilationskanaler.
- 2017 Spolning rör och avlopp, kök, badrum.
- 2020 Ytterportarna restaurerades samt justerades för bättre inbrottskydd.
Huvudentrén mot Linnégatan ådringsmålades i mahognymimitation på insidan, lika originalet, Johns Bygg och Fasad, Fönsterantiken.
Revidering och uppförande av ny vård- och underhållsplan, Acanthus.

Linnégatan 3/Tredje Långgatan 5

- 2006 Byte av låssystem i hela fastigheten.
- 2010 Målning av fönster och dörrar på plan 1 mot innergården.
Inplåtning av skorsten.
- 2011 Vård- och underhållsplan togs fram, Acanthus.
- 2012 Konservering av marmorerad vägg i huvudtrapphuset. Lagerqvist o& Gabrielsson AB.
Installation av ny hisskorg och mekanik.

fm

- 2013 Balkonger mot gården rivs och nya balkonger och balkongdörrar uppförs.
- 2015 Fasaderna mot gatan samt taket restaureras. Johns bygg och fasad. Fönsterantiken. Lägenhet 41 fick en ny balkongplatta av kalksten.
- 2017 Renovering av gårdsmuren, utfördes av Avenyfamiljen. Spolning av samtliga rör i kök och badrum.
- 2019 Gårdsfasaderna och gårdshuset renoverades, Johns bygg och fasad, Fönsterantiken Piskbalkongerna byggdes om. Renovering av gårdsmur mot grannfastigheten.
- 2020 Ytterportarna restaurerades samt justerades för bättre inbrottskydd. Komplettering med nya sparkplåtar av plåt samt tätningsslistor. Insidan på huvudentrén mot Linnégatan ådringsmålades i mahognymimitation, likt originalet. Johns Bygg och Fasad, Fönsterantiken. Byte av ventilations aggregat för lokaler och lägenheter. Revidering och uppförande av ny Vård- och underhållsplan, Acanthus.

Bland de större underhållsarbetena gjorda under 2020 kan nämnas:

Fasad och fönsterrenovering:

Fasad och fönsterrenovering innergård Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 genomfördes under 2019. Arbetet med att renovera och måla portgång Tredje Långgatan 5 avslutades under 2020.

Ventilation:

Byte av ventilations aggregat skedde både för lokaler och lägenheter Linnégatan 3 och Tredje Långgatan 5 under sommaren och sen höst 2020.

Entré portar:

Under 2019 inhämtades offerter för åtgärder utav alla våra entré portar, 4 st. Under 2020 genomfördes renovering av entré portar.

Fasad och fönsterrenovering:

Projektering av fasad och fönsterrenovering för Andra Långgatan 2/Linnégatan 1 påbörjades under slutet av 2020 och kommer att genomföras under första halvåret 2021.

Övrigt.

En uppdatering av den antikvariska underhållsplanen för Andra Långgatan 2/Linnégatan 1 och Linnégatan 3/Tredje Långgatan 5 gjordes under 2020.

Framtagande av en teknisk underhållsplan påbörjades under 2020 och kommer att färdigställas under 2021.

Informationsmöte där genomgång av den antikvariska underhållsplanen genomfördes digitalt under hösten 2020.

Mycket löpande arbete med diverse frågor från våra butiksinnehavare. En stor arbetsuppgift var att mildra konsekvenserna av covid19. Styrelsen beslöt att ge merparten av våra lokalhyresgäster nedsättning av lokalhyran under 3 månader i enlighet med regeringens riktlinjer. Föreningen har fått ersättning från boverket med 50% av den nedsättning som gjordes.

Omförhandling av lokalkontrakt har fortsatt under året. Detta för att uppdatera kontrakten inklusive index klausulen vilken styr omfattningen av årlig hyreshöjning. Arbetet kommer fortlöpa även under 2021 tills alla våra lokaler har uppdaterade kontrakt med rätt indexklausul.

Under året har inget byte av lokalhyresgäster skett.

Fortlöpande arbete med brandskydd har genomförts och föreningens brandpolicy har under året antagits.

På ordinarie föreningsstämma beslutades om stadgeändring enligt nya regler gällande när ordinarie föreningsstämma skall hållas. Detta var det första av två besluts tillfällen.

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

om

Underhållsplanen:

Kommande arbeten/renoveringar under 2021:

Fasad och fönsterrenovering:

Genomförande av fasad och fönsterrenovering för Andra Långgatan 2/Linnégatan 1 kommer att genomföras under första halvåret 2021. Detta inkluderar översyn av tak och gemensam brandvägg mot Linnégatan 3.

Renovering soprum

Renovering av soprum på gården Andra Långgatan 2/Linnégatan 1 kommer att genomföras i samband med fasad och fönsterrenoveringen.

Lägenhetsdörrar

Påbörja översyn av lägenhetsdörrar för bedömning av renoveringsbehov.

Åtgärdsbehov inom de kommande 5 åren:

Andra Långgatan 2/Linnégatan 1

- Översyn av marksten på gården, omläggning av partier som är lösa.
- Underhåll, målning av väggar och tak i portgången.
- Målning av dörrar, fönster, räcken och stuprör mot gården.
- Allmän renovering källare och vind med trappor och räcken mm.
- Besiktning, målning av balkong mellan byggnaderna.
- Åtgärdsprogram för trapphusrenovering gällande samtliga tre trapphus samt kulörprogram.
- Fuktutredning av källaren i sin helhet.
- Utredning gällande sättningsproblematik, mätning.

Linnégatan 3/Tredje Långgatan 5

- Underhållsmålning utsida fönster, takkupor mot gatan.
- Rengöring/underhåll samt målning av putsade gatufasader.
- Underhållsmålning samtliga dörrar, balkongdörrar mot gatan.
- Statusbesiktning plåttak.



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	2021
Ylva Gustafsson	Sekreterare	2021
Susanne Samuelsson	Ekonomisk talesperson	2022
Susanna Halldén	Vice ordförande	2022
Alladin Faily	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Donal Murtagh	Suppleant	2021
Rosalie Säregård	Suppleant	2021
Stina Karlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pwc Göteborg	Extern revisor	2021
Mari Paulsson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Eklind	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Björkegren	2021
Annelie Karlsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har corona pandemin resulterat i hyresrabatter till lokalhyresgäster i viss utsträckning, se Not 2 sidan 13. Föreningen har i sin tur fått bidrag från staten på delar av hyresrabbaterna, se Not 3 sidan 13.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

BN

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 516	3 596	3 382	3 436	3 327
Resultat efter finansiella poster	65	-1 327	101	820	-1 581
Resultat exklusive avskrivningar	686	-707	721	1 440	-950
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	286	-1 107	322	1 040	-17 125
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	127	127	127	125	5 039
Balansomslutning	48 612	48 743	50 525	50 137	49 469
Soliditet %	48	48	49	49	48
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	736	736	736	721
Driftkostnader, kr/m ²	762	1 321	969	402	1 125
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	368	517	388	367
Ränta, kr/m ²	79	82	98	129	150
Underhållsfond, kr/m ²	3 795	4 010	4 874	5 106	4 914

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.

Jm

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	12 767 616	3 436 726	-1 327 308
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 327 308	1 327 308
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 084 218	1 084 218	
Årets resultat				64 838
Vid årets slut	8 399 038	12 083 398	2 793 636	64 838

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 109 418
Årets resultat	64 838
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 084 218
Summa	2 858 474

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	2 858 474
--	------------------

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

Om

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 516 405	3 596 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 023	347 257
Summa rörelseintäkter		3 583 428	3 943 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 425 960	-4 204 761
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 356	-97 052
Personalkostnader	Not 6	-128 244	-89 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 783	-620 783
Summa rörelsekostnader		-3 277 343	-5 012 325
Rörelseresultat		306 085	-1 069 007
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 008	3 156
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	5 325	7 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-250 580	-268 467
Summa finansiella poster		-241 247	-258 301
Resultat efter finansiella poster		64 838	-1 327 308
Årets resultat		64 838	-1 327 308

Om

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	45 050 497	45 671 279
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 050 497	45 671 279
Summa anläggningstillgångar		45 050 497	45 671 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	3 794
Övriga fordringar	Not 14	177 626	157 006
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	68 775	65 643
Summa kortfristiga fordringar		246 401	226 443
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 314 652	2 845 767
Summa kassa och bank		3 314 652	2 845 767
Summa omsättningstillgångar		3 561 053	3 072 210
Summa tillgångar		48 611 550	48 743 489

Or

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 399 038	8 399 038	
Fond för yttre underhåll	12 083 398	12 767 616	
Summa bundet eget kapital	20 482 436	21 166 654	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 793 636	3 436 726	
Årets resultat	64 838	-1 327 308	
Summa fritt eget kapital	2 858 474	2 109 418	
Summa eget kapital	23 340 910	23 276 072	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 550 000	13 875 000
Summa långfristiga skulder		10 550 000	13 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	13 875 000	10 750 000
Leverantörsskulder	Not 18	35 204	60 007
Övriga skulder	Not 19	201 400	278 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	609 035	504 321
Summa kortfristiga skulder		14 720 639	11 592 417
Summa eget kapital och skulder		48 611 550	48 743 489

OR

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.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 653 501	1 642 753
Rabatter	-94 402	0
Debiterad fastighetsskatt	119 266	115 268
Summa nettoomsättning	3 516 405	3 596 061

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	23 675	21 358
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	7	-1
Erhållna statliga bidrag	42 800	325 000
Övriga rörelseintäkter	541	360
Summa övriga rörelseintäkter	67 023	347 257

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 084 218	-3 032 044
Reparationer	-60 666	-102 596
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-157 784	-156 432
Försäkringspremier	-42 377	-37 100
Kabel- och digital-TV	-42 337	-42 254
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 804	-2 238
Serviceavtal	-20 721	-14 356
Sotning	-27 401	-2 899
Obligatoriska besiktningar	-1 890	-1 839
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 484	-18 862
Snö- och halkbekämpning	-4 786	-1 656
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 185
Förbrukningsinventarier	-5 249	-12 406
Fordons- och maskinkostnader	-335	0
Vatten	-226 439	-134 983
Fastighetsel	-59 526	-61 540
Uppvärmning	-344 074	-352 873
Sophantering och återvinning	-113 372	-100 934
Förvaltningsarvode drift	-188 499	-126 565
Summa driftskostnader	-2 425 960	-4 204 761

on

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-6 940	-5 585
Förvaltningsarvode administration	-50 393	-50 246
IT-kostnader	-645	-401
Arvode, yrkesrevisorer	-19 452	-13 609
Övriga förvaltningskostnader	-4 546	-3 517
Kreditupplysningar	-2 093	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 776	-18 139
Kontorsmateriel	-3 959	-1 887
Medlems- och föreningsavgifter	0	-968
Serviceavgifter	-8 303	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-700
Summa övriga externa kostnader	-102 356	-97 052

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-97 135	-71 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 255	0
Sociala kostnader	-27 854	-18 629
Summa personalkostnader	-128 244	-89 729

Periodisering av arvoden tiden från stämman till bokslutsdag är genomförd innevarande år .

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-594 892	-594 892
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-620 783	-620 783

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	4 008	3 156
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 008	3 156

OK

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 325	5 778
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	1 232
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 325	7 010

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-250 580	-267 774
Övriga räntekostnader	0	-693
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 580	-268 467

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-7 504 447	-6 909 555
Tillkommande utgifter	-243 381	-217 490
	-7 747 828	-7 127 045

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-594 892	-594 892
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
	-620 783	-620 783

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-8 368 611	-7 747 828
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	45 050 496	45 671 280
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	38 649 223	39 244 115
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	777 158	803 050

On

Taxeringsvärden

Bostäder	86 400 000	86 400 000
Lokaler	12 063 000	12 063 000
Totalt taxeringsvärde	98 463 000	98 463 000
<i>varav byggnader</i>	<i>41 379 000</i>	<i>41 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 084 000</i>	<i>57 084 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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
	-87 000	-87 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-87 000	-87 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 556
Kundfordringar	0	2 238
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	3 794

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	5 753	7 105
Skattekonto	171 873	149 901
Summa övriga fordringar	177 626	157 006

on

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 847	42 377
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 330	10 705
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 598	12 561
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 775	65 643

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 228 578	1 223 253
Transaktionskonto	1 086 074	1 622 514
Summa kassa och bank	3 314 652	2 845 767

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	24 425 000	24 625 000
Nästa års amortering och kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 875 000	-10 750 000
Långfristig skuld vid årets slut	10 550 000	13 875 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
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	5 300 000,00	0,00	200 000,00	5 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2023-09-01	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
Summa			24 625 000,00	0,00	200 000,00	24 425 000,00

*Senast kända räntesatser

**Direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbankens tre lån om 13 875 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

DM

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	35 204	60 007
Summa leverantörsskulder	35 204	60 007

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	154 084	208 320
Skuld för moms	47 317	69 770
Summa övriga skulder	201 400	278 089

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 003	3 353
Upplupna räntekostnader	27 361	28 320
Upplupna elkostnader	6 795	4 874
Upplupna vattenavgifter	0	29 221
Upplupna värmekostnader	114 161	49 824
Upplupna kostnader för renhållning	21 783	21 894
Upplupna revisionsarvoden	16 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	41 388	10 743
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 771	33 414
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	302 773	309 678
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	609 035	504 321

Not 21 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

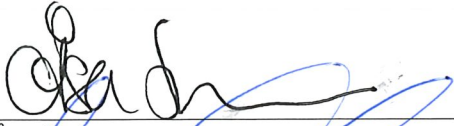
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

DM

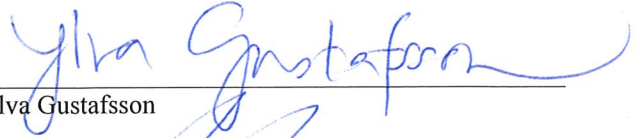
Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-03-11


Ort och datum



Åsa Svensson



Ylva Gustafsson



Susanne Samulesson



Alladin Faily



Susanna Hållén

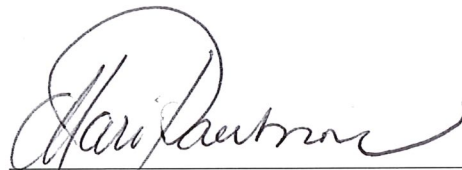
Vår revisionsberättelse har lämnats

29/4-2021

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor



Mari Paulsson
Förtroendevald 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 2020.

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 2020 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 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 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

01

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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 2020 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kungsbacka den 29/4-2021

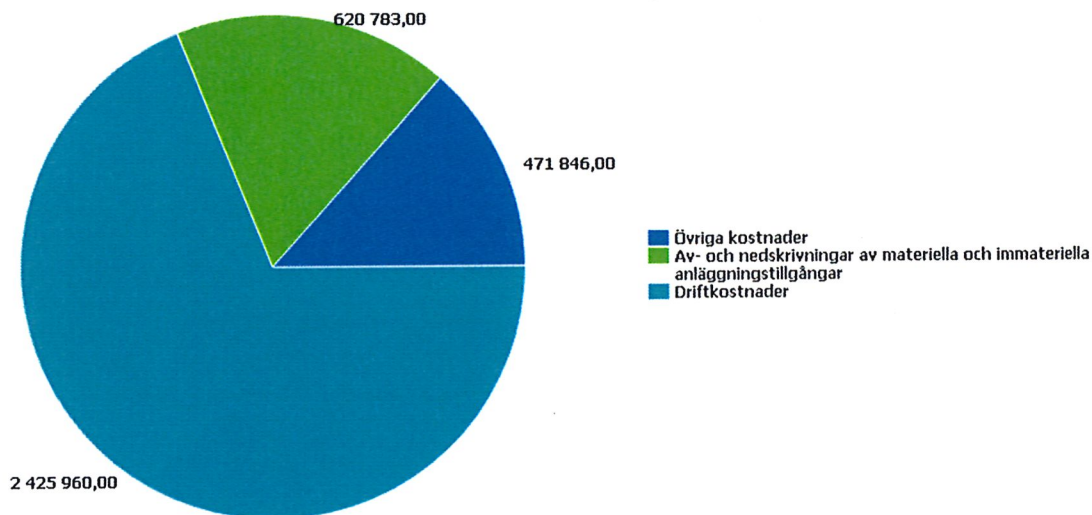
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Erik Malmqvist
Auktoriserad revisor


Mari Paulsson
Förtroendevald revisor

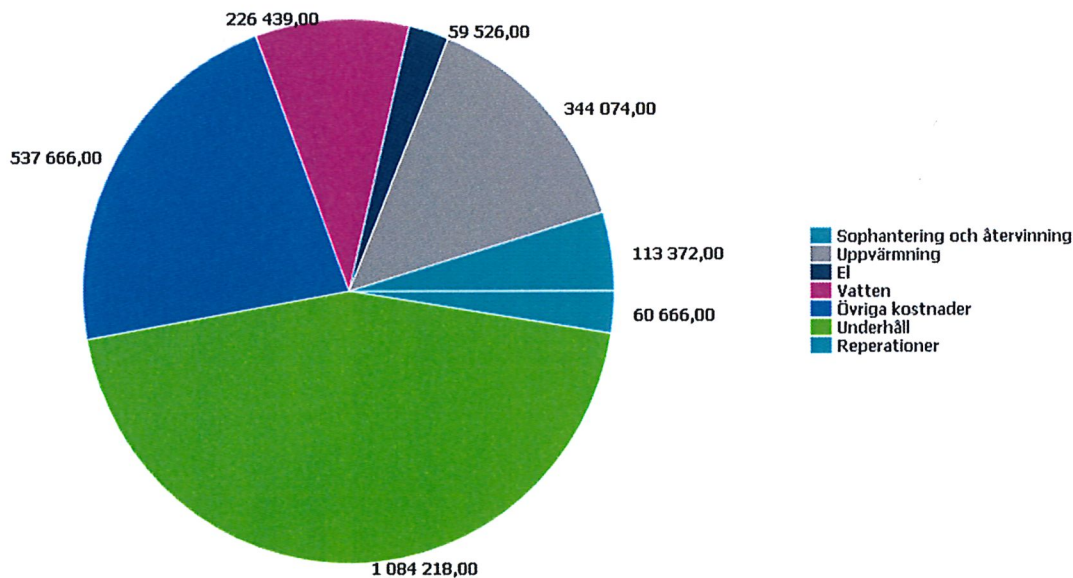
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 425 960	4 204 761
Övriga externa kostnader	102 356	97 052
Personalkostnader	128 244	89 729
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	620 783	620 783
Finansiella poster	241 247	258 301
Summa kostnader	3 518 590	5 270 626



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	113 413	107 605
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	10 911	7 418
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3 198	0
Systematiskt brandskyddsarbete	27 804	2 238
Serviceavtal	20 721	14 356
Inre skötsel/städ grund	60 977	11 542
Sotning	27 401	2 899
Obligatoriska besiktningkostnader	3 769	0
Hissbesiktning	1 890	1 839
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 715	18 862
Snö- och halkbekämpning	4 786	1 656
Reparationer	60 666	102 596
Underhåll	1 084 218	3 032 044
Fastighetsel	59 526	61 540
Fjärrvärme	344 074	352 873
Vatten	226 439	134 983
Sophämtning	58 949	65 939
Extra sophämtning	54 423	34 995
Fastighetsförsäkring	42 377	37 100
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	42 337	42 254
Övriga fastighetskostnader	0	3 185
Fastighetsskatt	157 784	156 432
Förbrukningsinventarier	0	6 248
Förbrukningsmaterial	5 249	6 158
Övriga kostnader för transportmedel	335	0
Summa driftkostnader	2 425 960	4 204 761



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA 2 498 m²

kr/ m²

kr/ m²

Belopp i kr	2020	2019
Reparationer	24	41
Underhåll	434	1 214
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63	63
Försäkringspremier	17	15
Kabel- och digital- TV	17	17
Fastighetsskötsel	75	51
Serviceavtal	8	6
Sotning	11	1
Obligatoriska besiktningar	14	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	6	10
Snö- och halkbekämpning	2	1
Förbrukningsmaterial	2	5
Vatten	91	54
El	24	24
Uppvärmning	138	141
Sophantering och återvinning	45	39
Summa driftkostnader	971	1 683

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

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860