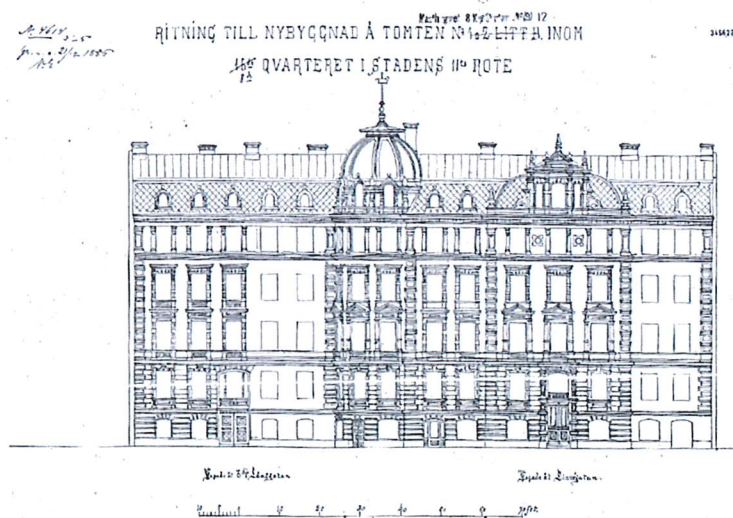
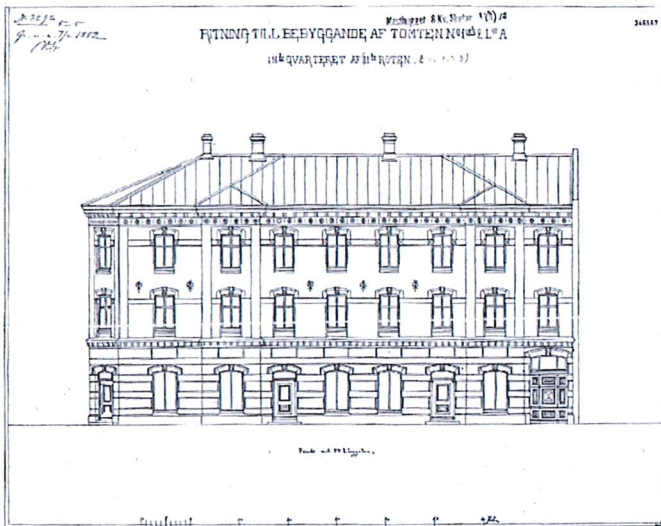


Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Bostadsrättsföreningen 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) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- n) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 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.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Nyckeltal
Styrelsens ord





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Skutan upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2021-09-03.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 863 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 686 m², vilket motsvarar 21,22 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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



Total tomtarea	1 483 m ²
Total bostadsarea	2 498 m ²
Total lokalarea	686 m ²
Årets taxeringsvärde	102 725 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	98 463 000 kr

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 387 tkr och planerat underhåll för 568 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	14 781
Lokaler	1 526
Gemensamma utrymmen	76 509
Installationer	100 262
Huskropp utvändigt	374 771

Ordförande har ordet:

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 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 Fasadenovering, 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 mahognyimitation på insidan, lika originalet, Johns Bygg och Fasad, Fönsterantiken.
Revidering och uppförande av ny vård- och underhållsplan, Acanthus.



- 2021 Fönster- och fasadrenovering på Andra Långgatan 2/Linnégatan 1.
Målning och genomgång av tak.
Renovering av brandvägg mot Linnégatan 3 samt framtagning av reklamtext för tidigare Järnhandel på Linnégatan 1.
Renovering av soprum.
Byte av dörrar till tre av butikerna.
- 2022 OVK-besiktning av lägenheter och butiker på Andra Långgatan 2/Linnégatan 1
Framtagning av ny energideklaration.

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.
- 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 tätningslister. Insidan på huvudentrén mot Linnégatan ådringsmålades i mahognyimitation, likt originalet. Johns Bygg och Fasad, Fönsterantiken.
Byte av ventilations aggregat för lokaler och lägenheter.
Revidering och uppförande av ny Vård- och underhållsplan, Acanthus.
- 2022 OVK-besiktning av lägenheter och butiker på Linnégatan 1/Tredje Långgatan 5
Framtagning av ny energideklaration.

Bland större underhållsarbeten och aktiviteter gjorda under 2022 kan nämnas:

Renovering tvättstuga och torkrum:

Renovering av väggarna i torkrum. Omfogning av kakel samt målning av tvättstuga, torkrum och toaletterum samt dörrar.

Renovering trapphus Linnégatan 1B:

Styrelsen har tagit in offerter inför kommande renovering/målning av trapphuset på Linnégatan 1B.

Övrigt:

I december 2021 påbörjades OVK-genomgång av lägenheterna på Andra Långgatan 2/Linnégatan 1. Under 2022 genomfördes OVK-besiktning av lägenheterna på Linnégatan 3/Tredje Långgatan 5 samt i butiker. Anmärkningarna åtgärdades under första halvåret. Föreningen har nu en godkänd OVK besiktning.

Framtagande av en teknisk underhållsplan påbörjades under 2022 och styrelsen har fått in offerter som är under utvärdering.

Fortlöpande arbete med brandskydd har genomförts efter att föreningens brandpolicy har antagits.

En ny energideklaration togs fram under 2022.

Styrelsen har deltagit i ett stort antal webinarier och träffar för att se hur man kan hålla nere kostnaderna under energikris och inflation.

Under året meddelade Park- och naturförvaltningen att de upphör med städning och snöröjning av trottoarerna i olika delar av Göteborg. Detta påverkade Brf Skutan och styrelsen har i stället tecknat avtal med Perfekt Städ Bn AB för snöröjning av trottoarerna runt hela fastigheten för vinterperioden 2022/2023.

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

Underhållsplanen:

Kommande arbeten/renoveringar under 2023:

Lägenhetsdörrar

Påbörja översyn av lägenhetsdörrar för bedömning av renoveringsbehov.
Starta renovering av lägenhetsdörrar.

Trapphus Linnégatan 1B:

Renovering av väggar, tak och dörrar.

Vindarna:

Genomgång av el och uppsättning av belysning i vindsförråd.

Renhållning:

Upphandla barkmarkrenhållning samt snöröjning av trottoarer för 2023/24.

Brandskyddsarbete:

I ett led i föreningens brandskyddsarbete kommer en brandskyddsinspektion göras i under början av 2023.
Provtryckning av kakelugnar kommer även att utföras.

Åtgärdsbehov 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.

Butiker:

Under året har inget byte av lokalhyresgäster skett.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Eklind	Ordförande	2024
Ylva Gustafsson	Sekreterare	2023
Susanne Samuelsson	Vice ordförande	2024
Stina Karlsson	Ledamot	2023
Annelie Karlsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Donal Murtagh	Suppleant	2023
Thor Sandvold	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023
Annika Berglund	Förtroendevald revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Eklind	2023
Magnus Holmgren	2023

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att låta avgiften vara oförändrad för 2023.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 694	3 638	3 516	3 596	3 382
Resultat efter finansiella poster	242	-2 312	65	-1 327	101
Resultat exklusive avskrivningar	863	-1 692	686	-707	721
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	463	-2 092	286	-1 107	322
Balansomslutning	46 164	46 093	48 612	48 743	50 525
Soliditet %	46	46	48	48	49
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	736	736	736	736	736
Driftkostnader, kr/m ²	586	1 638	762	1 321	969
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	432	421	368	517
Ränta, kr/m ²	64	73	79	82	98
Underhållsfond, kr/m ²	2 692	2 714	3 795	4 010	4 874

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	8 641 630	6 300 242	-2 312 358
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 312 358	2 312 358
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-567 848	567 848	
Årets resultat				242 312
Vid årets slut	8 399 038	8 473 782	4 155 732	242 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 987 885
Årets resultat	242 312
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	567 848
Summa	4 398 044

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **4 398 044**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 693 670	3 638 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 213	372 159
Summa rörelseintäkter		3 730 096	4 010 495
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 378 057	-5 216 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 585	-166 898
Personalkostnader	Not 6	-99 593	-89 756
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-620 783	-620 783
Summa rörelsekostnader		-3 278 018	-6 094 315
Rörelseresultat		433 865	-2 083 820
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 8	10 698	2 995
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-202 252	-231 533
Summa finansiella poster		-191 554	-228 538
Resultat efter finansiella poster		242 312	-2 312 358
Årets resultat		242 312	-2 312 358



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 808 931	44 429 714
Summa materiella anläggningstillgångar		43 808 931	44 429 714
Summa anläggningstillgångar		43 808 931	44 429 714
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8 062
Övriga fordringar	Not 11	251 241	236 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	98 199	70 781
Summa kortfristiga fordringar		349 440	314 951
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 005 619	1 348 756
Summa kassa och bank		2 005 619	1 348 756
Summa omsättningstillgångar		2 355 059	1 663 706
Summa tillgångar		46 163 990	46 093 420



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 399 038	8 399 038	
Fond för yttre underhåll	8 473 782	8 641 630	
Summa bundet eget kapital	16 872 820	17 040 668	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 155 733	6 300 242	
Årets resultat	242 312	-2 312 358	
Summa fritt eget kapital	4 398 044	3 987 885	
Summa eget kapital	21 270 864	21 028 553	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	14 175 000	19 325 000
Summa långfristiga skulder		14 175 000	19 325 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 850 000	4 900 000
Leverantörsskulder		55 140	71 271
Skatteskulder	Not 15	17 207	0
Övriga skulder	Not 16	237 119	228 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	558 659	540 119
Summa kortfristiga skulder		10 718 125	5 739 868
Summa eget kapital och skulder		46 163 990	46 093 420



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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 984 896	1 845 724
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-249 996	-166 664
Rabatter	-1 058	0
Debiterad fastighetsskatt-	121 788	121 236
Summa nettoomsättning	3 693 670	3 638 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	12 370	13 262
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Erhållna statliga bidrag	0	354 175
Övriga rörelseintäkter	5 843	4 718
Summa övriga rörelseintäkter	18 213	372 159

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-567 848	-3 841 768
Reparationer	-387 308	-94 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-180 744	-158 564
Försäkringspremier	-46 131	-44 847
Kabel- och digital-TV	-46 569	-44 932
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 293	0
Serviceavtal	-11 844	-29 095
Sotning	-6 435	-10 568
Obligatoriska besiktningar	-22 169	-7 898
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 528	-14 452
Snö- och halkbekämpning	-5 718	-1 938
Förbrukningsinventarier	-14 729	0
Vatten	-229 725	-209 720
Fastighetsel	-104 313	-92 818
Uppvärmning	-414 428	-442 228
Sophantering och återvinning	-147 082	-120 368
Förvaltningsarvode drift	-180 193	-103 478
Summa driftskostnader	-2 378 057	-5 216 879



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fritidsmedel	-4 457	-5 562
Förvaltningsarvode administration	-54 012	-52 313
Resekostnader	-2 000	0
IT-kostnader	-1 475	0
Arvode, yrkesrevisorer	-35 945	-39 358
Övriga förvaltningskostnader	-1 851	-4 690
Kreditupplysningar	-314	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 555	-7 854
Kontorsmateriel	-1 423	-1 303
Telefon och porto	0	-120
Serviceavgifter	-8 276	-8 000
Köpta tjänster	0	-1 541
Konsultarvoden	-61 540	-42 608
Bankkostnader	-1 937	-1 550
Övriga externa kostnader	-800	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-179 585	-166 898

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-72 450	-67 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 332	-3 311
Sociala kostnader	-23 811	-18 545
Summa personalkostnader	-99 593	-89 756

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-594 892	-594 892
Avskrivningar tillkommande utgifter	-25 891	-25 891
Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-620 783	-620 783



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 361	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 995
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	71	0
Övriga ränteintäkter	266	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 698	2 995

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-202 252	-231 533
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-202 252	-231 533

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-8 694 229	-8 099 339
Tillkommande utgifter	-295 164	-269 272
	-8 989 393	-8 368 611
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	-9 610 176	-8 989 394

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	37 459 440	38 054 332
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	725 376	751 267

Taxeringsvärden

Bostäder	88 600 000	86 400 000
Lokaler	14 125 000	12 063 000
Totalt taxeringsvärde	102 725 000	98 463 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 725 000</i>	<i>41 379 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>57 084 000</i>



Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	4 973
Skattekonto	251 241	231 135
Summa övriga fordringar	251 241	236 108

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	50 552	46 131
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 339	13 078
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 308	11 571
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 199	70 781

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	836 127	231 574
Transaktionskonto	1 169 491	1 117 182
Summa kassa och bank	2 005 619	1 348 756

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 025 000	24 225 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 850 000	-4 900 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 175 000	19 325 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,84%	2024-12-01	4 900 000,00	0,00	0,00	4 900 000,00
STADSHYPOTEK	0,76%	2023-09-01	5 550 000,00	0,00	0,00	5 550 000,00
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-12-01	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	0,77%	2024-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	4 675 000,00	0,00	200 000,00	4 475 000,00
Summa			24 225 000,00	0,00	200 000,00	24 025 000,00

*Senast kända räntesatser

Om flera lån ligger som kortfristiga, ändra till:

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 5 550 000 kr och 4 100 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Mottagna depositioner	172 143	172 143
Skuld för moms	64 977	56 335
Summa övriga skulder	237 119	228 477

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	14 463	13 086
Upplupna räntekostnader	35 149	11 490
Upplupna driftskostnader	0	1 454
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 292	18 318
Upplupna elkostnader	10 278	7 787
Upplupna vattenavgifter	60 773	75 036
Upplupna värmekostnader	74 431	72 621
Upplupna kostnader för renhållning	19 482	18 286
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 750
Upplupna styrelsearvoden	46 032	41 650
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 698	5 623
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 062	256 019
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	558 659	540 119

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Björn Eklind

Ylva Gustafsson

Susanne Samuelsson

Stina Karlsson

Annelie Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-
KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Annika Berglund
Förtroendevald revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skutan, org. nr 716408-8358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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.

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 upp-lyser, 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionell omdöme och har en professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Brf Skutan för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 fortlopande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

KPMG AB

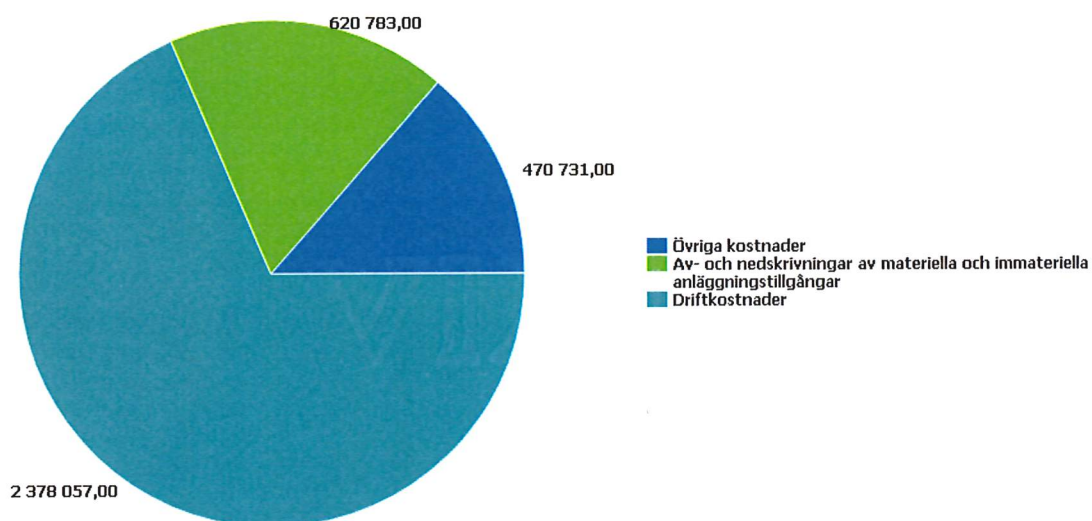
Annika Berglund
Förtroendevald revisor

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor



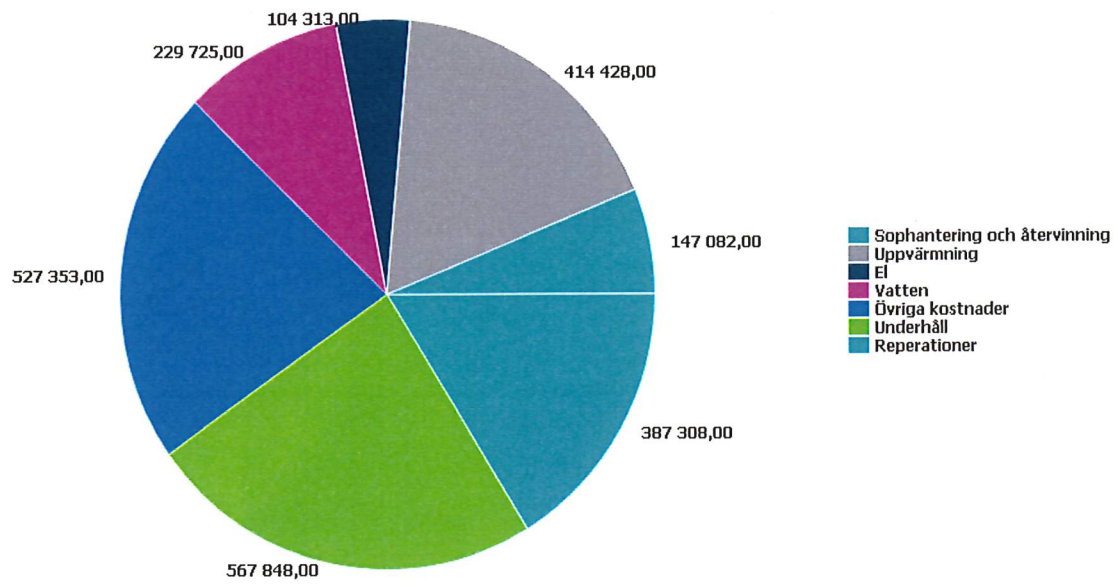
Nyckeltal

Belopp i SEK	2022-12-31	2021-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 378 057	5 216 879
Övriga externa kostnader	179 585	166 898
Personalkostnader	99 593	89 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	620 783	620 783
Finansiella poster	191 554	228 538
Summa kostnader	3 469 571	6 322 853



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2022	2021
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	8 476	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	73 249	78 827
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	28 554	19 199
Systematiskt brandskyddsarbete	2 293	0
Serviceavtal	11 844	29 095
Inre skötsel/städ grund	69 914	5 452
Sotning	6 435	10 568
Obligatoriska besiktningkostnader	4 068	0
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	13 962	5 982
Hissbesiktning	4 140	1 916
Övriga utgifter för köpta tjänster	10 528	14 452
Snö- och halkbekämpning	5 718	1 938
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1 877
Rep utgift mtrl inköp huskropp	28 705	0
Rep bostäder utg för köpta tj	50 545	11 935
Rep lokaler utg för köpta tj	12 880	2 631
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	87 952	37 633
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 913	2 173
Rep installationer utg för köpta tj	18 118	15 072
Rep install utg för köpta tj Värme	5 499	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	8 750
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	8 082
Rep install utg för köpta tj Låssystem	8 361	563
Rep install utg för köpta tj Övrigt	5 527	0
Rep huskropp utg för köpta tj	9 329	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	29 860	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	20 745	0
Rep markytor utg för köpta tj	419	0
Övriga Reparationer	10 498	5 488
Vattenskador	94 956	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	1 526	0
UH bostäder utg för köpta tj	14 781	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	76 509	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	100 262	0
UH huskropp utg för köpta tj	75 690	5 312
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	299 081	3 836 457
Fastighetsel	104 313	92 818
Uppvärmning	414 428	37 856
Fjärrvärme	0	404 372
Vatten	229 725	209 720
Sophämtning	135 705	70 538
Extra sophämtning	11 377	49 830
Fastighetsförsäkring	46 131	44 847
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	46 569	44 932
Fastighetsskatt	180 744	158 564
Förbrukningsinventarier	384	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 345	0
Summa driftkostnader	2 378 057	5 216 879



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2022-12-31	2021-12-31
BOA	2 498 kvm	2 498 kvm
Belopp i kr	2022	2021
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	19	18
Extra sophämtning	5	20
Fastighetsel	42	37
Fastighetsförsäkring	18	18
Fastighetsskatt	72	63
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	3	0
Fjärrvärme	0	162
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	0	0
Hissbesiktning	2	1
Inre skötsel/städ extra	0	0
Inre skötsel/städ grund	28	2
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	6	2
Obligatoriska besiktningkostnader	2	0
Rep bostäder utg för köpta tj	20	5
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	2	1
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	35	15
Rep huskropp utg för köpta tj	4	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	8	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fasader	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj Fönster	12	0
Rep install utg för köpta tj El	0	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	3
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	4
Rep install utg för köpta tj Värme	2	0
Rep install utg för köpta tj Övrigt	2	0
Rep installationer utg för köpta tj	7	6
Rep lokaler utg för köpta tj	5	1
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	1
Rep utgift mtrl inköp huskropp	11	0
Rep utgift mtrl inköp installationer	0	0
Serviceavtal	5	12
Snö- och halkbekämpning	2	1
Sophämtning	54	28
Sotning	3	4
Städ, utgift för materialinköp	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
UH bostäder utg för köpta tj	6	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31	0
UH huskropp utg för köpta tj	30	2
UH huskropp utg för köpta tj Balkonger	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	120	1 536
UH installationer utg för köpta tj	0	0
UH installationer utg för köpta tj Hissar	0	0
UH installationer utg för köpta tj VA/Sanitet	0	0
UH installationer utg för köpta tj Ventilation	40	0
UH lokaler utg för mtrl inköp	1	0
Underhåll Övrigt	0	0
Uppvärmning	166	15
Vatten	92	84

Vattenskador	38	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	11	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	29	32
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	6	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Övriga Reparationer	4	2
Övriga utgifter för köpta tjänster	4	6
Summa driftkostnader	951,98	2 088,42

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