

Brf Skutan 3:8

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Skutan 3:8 i Göteborg
716444-5145
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutan 3:8 i Göteborg, 716444-5145, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2032.

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

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Lange	Ordförande	2024
Arin Savran	Ledamot	2024
Jörgen Kihl	Ledamot	2023
Venus Kiani Zadegan	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Maria Elofsson Drury	Suppleant	2023
----------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Adact Revisorer, Håkan Kjellström	Auktoriserad revisor	2023
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Anna-Karin Wiberg		2023
Carina Rydén		2023

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Masthugget 8:3 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1878 och har värdeår 1969. Fastighetens adresser är Andra Långgatan 8 A-D i Göteborg.

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

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

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

Lägenhetsfördelning

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

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

Lokalförteckning

	<u>Yta</u>	<u>Verksamhet</u>
Hyresgäst		
Pinchers Barber Shop AB	124 kvm	Frisörsalong
Danska baren	123 kvm	Restaurang
Annika Jauhola	107 kvm	Ateljé
Jill Johansson	97 kvm	Ateljé
SCEB & OLLIO DESIGN & ART AB	92 kvm	Ateljé
Anna-Karin Wiberg	78 kvm	Ateljé
Per Dahlström AB	70 kvm	Garage
Fredrik Lange	55 kvm	Verkstad
Anna Linder	92 kvm	Ateljé

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2014-05-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Novo Fastighet & Förvaltning	Fastighetsskötsel & städning
Tele2	Kabel-TV
Låsinväst *	Jour
Göteborg Energi DinEl	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Göteborgs Stad **	Gångbanerenhållning
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Remondis	Källsortering

* Avtal uppsagt per 2022-12-31.

** Avtal uppsagt per 2022-08-31.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 142 777 kr och planerat underhåll för 159 399 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

I årets underhållskostnader som framgår i not 5 till resultaträkningen ingår byte av samtliga låscylindrar till gemensamma utrymmen, framdragning av vatten till en utav föreningens lokaler, montering av ny armatur i undercentral, spolning och filmning av vattenledningar, montering av taksäkerhet samt schaktarbeten på gården.

Under året har föreningen även installerat belysning på innergården. Hänförliga utgifter på 61 292 kr har aktiverats som en ny anläggningstillgång i balansräkningen och investeringen kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 10 åren. Värdet av investeringen redovisas i not 11 till balansräkningen.

Pågående åtgärder

En omfattande renovering av fastigheten påbörjades under hösten 2019. Renoveringen har hittills omfattat omfogning av samtliga fasader inklusive brandmurar mot söder och väster, byte av fönster både i bostäder och lokaler, byte av flertal dörrpartier mot gården, komplettering med sex allmänna balkonger, asbetsanering i två trappuppgångar där ursprunglig natursten framtagits samt målning av gatuhusets plåttak. Då renoveringen anses vara en investering i fastigheten kommer hänförliga utgifter att aktiveras på balansräkningen vid projektets färdigställande, och investeringen kommer därefter att belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Utgifter hänförliga till arbetet redovisas fram till slutförande som en pågående nyanläggning och värdet för detta återfinns i not 10 till balansräkningen.

Underhållsfond och kommande års underhåll

Enligt gällande stadgar avsätts 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för kommande års underhåll. Detta innebär för 2022 års avsättning 145 842 kr, vilket motsvarar 68 kr per kvm.

Planerade åtgärder

Gården: dräneringsförbättringar och iordningsställande av ytskikt	0-5 år
Trapphus: renovering av ytskikt	0-5 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-18. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 3 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar.

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

Årsavgifter

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

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att från 2023-01-01 höja årsavgifterna med 28 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 794	1 691	1 729	1 642
Resultat efter finansiella poster *	-311	-298	-49	-48
Förändring av underhållsfond	-14	41	135	135
Resultat efter fondförändringar	-152	-338	-184	-183
Sparande, kr / kvm	132	105	177	178
Soliditet (%)	61	61	61	60
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	656	656	656	656
Bostadshyra, kr / kvm	1 219	1 205	1 184	1 184
Lokalhyra, kr / kvm	911	879	871	859
Driftskostnad, kr / kvm	379	357	323	332
Energikostnad, kr / kvm	194	193	165	171
Ränta, kr / kvm	92	81	88	77
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	68	63	63	63
Lån, kr / kvm	9 193	9 454	9 482	9 510
Räntekänslighet (%)	23,96	24,64	24,71	24,79
Snittränta (%)	1,00	0,85	0,93	0,81

* Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022. Resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	33 369 417	563 127	-559 490	-297 845
Disposition enligt föreningsstämma			-297 845	297 845
Avsättning till underhållsfond		145 842	-145 842	
Ianspråktagande av underhållsfond		-159 399	159 399	
Årets resultat				-310 981
Vid årets slut	33 369 417	549 570	-843 778	-310 981

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-857 335
Årets resultat före fondförändring	-310 981
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-145 842
Årets ianspråktagande av underhållsfond	159 399
Summa över/underskott	-1 154 759

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 154 759**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 616 857	1 568 196
Övriga rörelseintäkter	3	176 859	122 359
Summa rörelseintäkter		1 793 716	1 690 555
		<hr/>	<hr/>
		1 793 716	1 690 555
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-142 777	-243 701
Planerat underhåll	5	-159 399	-94 340
Driftskostnader	6	-814 211	-767 179
Övriga kostnader	7	-202 756	-147 010
Personalkostnader	8	-153 563	-132 995
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-434 900	-429 793
Summa rörelsekostnader		-1 907 606	-1 815 018
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		-113 890	-124 463
Finansiella poster			
Ränteintäkter		760	156
Räntekostnader		-197 851	-173 538
Summa finansiella poster		-197 091	-173 382
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		-310 981	-297 845
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		-310 981	-297 845
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		-310 981	-297 845

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	40 167 732	40 597 524
Inventarier, maskiner och installationer	11	56 184	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	11 844 622	10 777 420
		<u>52 068 538</u>	<u>51 374 944</u>
Summa anläggningstillgångar		52 068 538	51 374 944
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		156 319	2 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	35 723	29 171
		<u>192 042</u>	<u>31 602</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 279 532	2 447 923
Summa omsättningstillgångar		1 471 574	2 479 525
SUMMA TILLGÅNGAR		53 540 112	53 854 469

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		33 369 417	33 369 417
Underhållsfond		549 570	563 127
		<u>33 918 987</u>	<u>33 932 544</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-843 778	-559 490
Årets resultat		-310 981	-297 845
		<u>-1 154 759</u>	<u>-857 335</u>
Summa eget kapital		<u>32 764 228</u>	<u>33 075 209</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	5 760 000	10 070 000
		<u>5 760 000</u>	<u>10 070 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	13 977 000	10 227 000
Leverantörsskulder		479 805	75 685
Skatteskulder		1 435	9 202
Övriga skulder		73 125	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	484 519	397 373
		<u>15 015 884</u>	<u>10 709 260</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 540 112</u>	<u>53 854 469</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-113 890	-124 463
Avskrivningar	434 900	429 793
	321 010	305 330
Erhållen ränta	760	156
Erlagd ränta	-197 851	-173 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	123 919	131 948
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-160 440	-1 195
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	556 624	-858 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 103	-727 352
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 292	-
Pågående nyanläggningar	-1 067 202	-458 007
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 128 494	-458 007
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 000 000	-
Amortering av låneskulder	-8 560 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-560 000	-60 000
Årets kassaflöde	-1 168 391	-1 245 359
Likvida medel vid årets början	2 447 923	3 693 282
Likvida medel vid årets slut	1 279 532	2 447 923

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

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

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

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

Installationer

-Belysning innergård	10 år
----------------------	-------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	823 704	823 704
Hyror bostäder	65 377	65 052
Hyror lokaler	727 776	679 440
Summa	1 616 857	1 568 196

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	1 236	1 236
Uppvärmning	34 980	36 840
Debiterad fastighetsskatt	44 292	46 614
Överlåtelseavgifter	4 832	4 753
Andrahandsuthyrningsavgifter	15 337	16 600
Vidarefaktureringar *	18 959	3 639
Övriga intäkter **	57 223	12 677
Summa	176 859	122 359

* Föreningens kostnad motsvarande intäkten från vidarefaktureringar återfinns i not 7 till resultaträkningen.

** Intäkt 2022 avser bland annat ersättning efter fordringstvist med tidigare lokalhyresgäst.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	60 939	26 049
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 033	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 313	37 481
VA & sanitet, installationer	9 413	6 969
Värme, installationer	3 037	-
Ventilation, installationer	-	3 405
El, installationer	739	6 330
Vattenskador	-	11 109
Klottersanering	13 974	2 108
Skadedjur	39 331	150 250
Summa	142 777	243 701

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	18 808	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	48 715
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 874	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	28 614	-
VA & sanitet, installationer	39 484	-
Ventilation, installationer	-	45 625
Huskropp, tak	22 275	-
Markytor	46 344	-
Summa	159 399	94 340

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	112 039	110 329
Teknisk förvaltning	152 643	143 337
Bevakningskostnader	3 938	1 250
Gångbanerenshållning	2 882	4 185
Förbrukningsmaterial	944	3 055
Övriga utgifter för köpta tjänster	5 365	-
El	55 567	44 734
Uppvärmning	270 374	296 015
Vatten och avlopp	90 832	72 714
Avfallshantering	51 058	41 807
Försäkringar	20 590	19 234
Systematiskt brandskyddsarbete	18 652	2 034
Kabel-TV	29 327	28 485
Summa	814 211	767 179

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 451	8 314
Tele och post	2 110	1 725
Förvaltningskostnader	74 735	77 843
Revision	13 763	10 025
Jurist- och advokatkostnader *	47 289	21 264
Bankkostnader	1 263	861
IT-tjänster	1 650	-
Övriga externa tjänster	31 562	16 728
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 625	8 000
Kostnader som vidarefaktureras **	18 959	-
Övriga externa kostnader	1 350	2 250
Summa	202 756	147 010

* Kostnad 2022 avser bland annat uppdrag avseende fordringstvist med tidigare lokalhyresgäst och upprättande av nytt lokalhyreskontrakt.

** Föreningens intäkt motsvarande kostnaden för vidarefaktureringar återfinns i not 3 till resultaträkningen.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	116 850	101 200
Summa	116 850	101 200
Sociala avgifter	36 713	31 795
Summa	153 563	132 995

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	429 792	429 793
Inventarier, maskiner och installationer	5 108	-
Summa	434 900	429 793

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	24 282 068	24 282 068
-Mark	19 359 822	19 359 822
-Pågående nyanläggningar	10 777 420	10 319 413
	54 419 310	53 961 303
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 067 202	458 007
	1 067 202	458 007
 Utgående anskaffningsvärden	55 486 512	54 419 310
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 044 366	-2 614 573
	-3 044 366	-2 614 573
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-429 792	-429 793
	-429 792	-429 793
 Utgående avskrivningar	-3 474 158	-3 044 366
 Redovisat värde	52 012 354	51 374 944
 <i>Varav</i>		
Byggnader	20 807 910	21 237 702
Mark	19 359 822	19 359 822
Pågående nyanläggningar	11 844 622	10 777 420
 Taxeringsvärden		
Bostäder	40 600 000	37 000 000
Lokaler	8 014 000	7 969 000
Totalt taxeringsvärde	48 614 000	44 969 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>20 190 000</i>	<i>18 747 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	61 292	-
	61 292	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	61 292	-
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-5 108	-
	-5 108	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 108	-
Redovisat värde	56 184	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	23 003	20 590
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 720	8 581
Summa	35 723	29 171

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 279 532	2 447 923
Summa	1 279 532	2 447 923

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 977 000	10 227 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 760 000	10 070 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	19 737 000	20 297 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	19 737 000	20 297 000
Summa	19 737 000	20 297 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,55 %	2023-03-22	1 667 000	-	-	1 667 000
Stadshypotek	0,98 %	2024-10-30	5 880 000	-	60 000	5 820 000
Stadshypotek	0,62 %	2023-12-01	4 250 000	-	-	4 250 000
Stadshypotek	3,17 %	2023-03-01	-	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	3,66 %	2023-12-01	-	4 000 000	-	4 000 000
Stadshypotek	0,84 %	2022-12-01	4 250 000	-	4 250 000	-
Stadshypotek	0,88 %	2022-12-01	4 250 000	-	4 250 000	-
Summa			20 297 000	8 000 000	8 560 000	19 737 000

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	126 952	125 112
Upplupna räntekostnader	28 075	8 167
Förutbetalda intäkter	135 799	126 102
Upplupna revisionsarvoden	12 100	9 900
Upplupna driftskostnader	181 593	128 092
Summa	484 519	397 373

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	20 417 000	20 417 000
Summa ställda säkerheter	20 417 000	20 417 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Lange
Styrelseordförande

Arin Savran

Jörgen Kihl

Venus Kiani Zadegan

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.
Adact Revisorer

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Brf Skutan 3:8, årsredovisning 2022





Antal sidor: 20
Verifikationsdatum: Maj 12 2023 09:45AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6459EE73A3ED7
MAJ 12 2023 09:45AM

Registrerade händelser

Maj 09 2023 09:21AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2023 08:03AM	Fredrik Lange granskade dokumentet:
Maj 11 2023 08:10AM	 Christian Fredrik Anshelm Lange signerade dokumentet
Maj 09 2023 02:30PM	Arin Savran granskade dokumentet:
Maj 09 2023 02:31PM	 ARIN THAM signerade dokumentet
Maj 09 2023 07:05PM	Jörgen Kihl granskade dokumentet:
Maj 09 2023 07:07PM	 Lars Jörgen Kihl signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:42AM	Venus Kiani Zadegan granskade dokumentet:
Maj 12 2023 09:43AM	 Venus Forough Kiani Zadegan signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:44AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 12 2023 09:45AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:45AM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Skutan 3.8 i Göteborg

Org.nr. 716444-5145

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skutan 3.8 i Göteborg

Org.nr. 716444-5145

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 professionellt omdöme och har en professionellt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skutan 3.8 i Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor

Brf Skutan 3:8, revisionsberättelse


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 12 2023 09:46AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6458A60880223
MAJ 12 2023 09:46AM

Registrerade händelser

Maj 08 2023 09:36AM	Sanna Wiksten skickade dokumentet till deltagarna
Maj 12 2023 09:45AM	Håkan Kjellström granskade dokumentet:
Maj 12 2023 09:46AM	 HÅKAN KJELLSTRÖM signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:46AM	Dokumentet har signerats

Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

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

Balanserat resultat

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

Balansräkning

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

Bostadsrättsförening

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

Föreningsstämma

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

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

