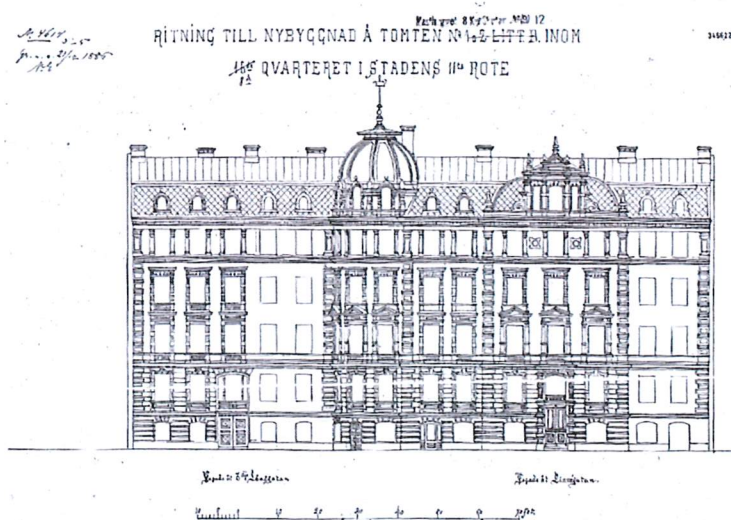
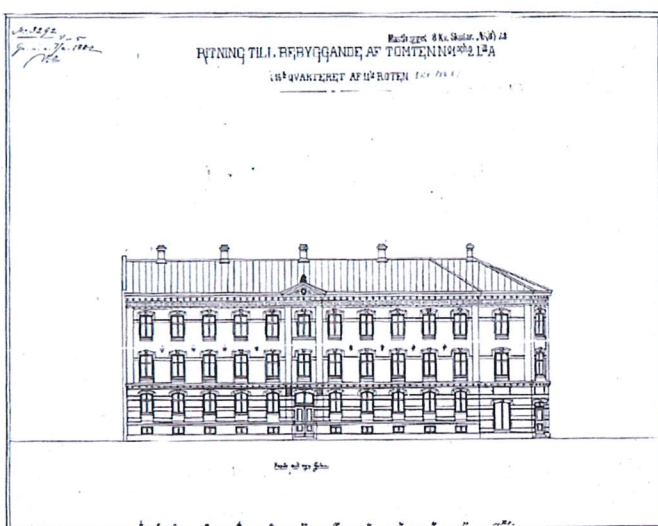
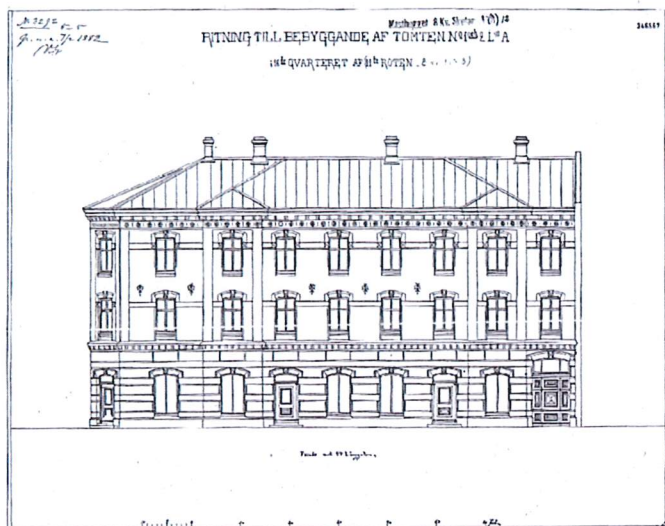


Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen Skutan
Org nr: 716408-8358



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden 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	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14





Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Skutan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 21% till 28%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 811 m², vilket motsvarar 25 % 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	2 549 m ²
Total lokalarea	661 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 72 tkr och planerat underhåll för 335 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan upprättades 2020-10-07 vilket är senaste och därmed aktuell.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	462
Installationer	194 299
Hus kropp utvändigt	140 351

Styrelsen har ordet

Verksamhetsberättelse 2024

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 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 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.
- 2023 Renovering av trapphus Linnégatan 1B, målning av trapphus, väggar, tak och dörrar.
- 2024 Byte av armatur i trapphus Linnégatan 1 B
Nya dörrstängare har monterats på Linnégatan 1B och Andra Långgatan 2.

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 ventilationsaggregat 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.
- 2023 Genomfört brandinspektion och provtryckning av alla kakelugnar och eldstäder, genomförd av Räddningstjänsten Storgöteborg
Sotning av alla kakelugnar och eldstäder.

Övrigt :

Under 2024 har styrelsen utfört löpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom enligt föreningens stadgar.

Styrelsen har arbetat kontinuerligt med brandskydd enligt föreningens brandpolicy där exempelvis alla brandvarnare i fastighetens allmänna utrymme setts över i samband med brandrondering.

Inför 2024 tecknade styrelsen avtal om fastighetsskötsel med Novo Fastighet och Förvaltning AB; avtalet löper på även under kommande år. Vi har tecknat ett löpande avtal med CMK Väst AB om snöröjning och halkbekämpning av trottoarer.

Under året har styrelsen placerat föreningens överskott på konto hos SBAB för bättre ränta. Vidare har tre av föreningens lån lagts om.

I juni genomfördes en sättningsmätning för tredje året i rad för att kontrollera att fastigheterna inte rör sig mer än normalt eller ojämnt. Resultatet var inom normalvärdena. Vi kontrollerar fortsättningsvis vartannat år enligt rekommendation.

Fastighetens elmätare har bytts ut i enlighet med ny standard för Göteborg. Alla gasledningar har inventerats av Göteborgs Energi som också sett över föreningens fjärrvärmecentral.

Hissen har besiktigats och godkänts.

Trapphuset till Linnégatan 1B, som målades om 2023, har försetts med nya armaturer.



Under året har antalet sopkärl för biosopor och papper utökats. Styrelsen har i mejl till medlemmarna informerat om sopsortering och var och när man kan deponera elektronik och annat avfall.

Vindsförråden har inventerats och märkts med lägenhetsnummer. Hobbyrummet på vinden har försetts med kodlås.

Nya trädgårdsmöbler – soffor + bord och stolar – har köpts in till gårdarna.

Året har inneburit en del vattenläckage som åtgärdats, bland annat på en stam som betjänar några av lägenheterna på Linnégatan 3 samt på en vattenstam hos Foridas.

Fasaden på Linnégatan 3, som skadades i samband med ett inbrott våren 2022, har renoverats och återställts inklusive en nytillverkad dörr i originalstil. Skadan och dörren täcktes till fullt av motpartens försäkring.

Under året har en garantibesiktning genomförts efter fasad-, fönster- och soprumsrenoveringen på Linnégatan 1/Andra Långgatan 2 2022.

Utöver ordinarie årsstämma i maj kallade styrelsen till en extra årsstämma i oktober med anledning av ett antal stadgeändringar som följer ny lagstiftning på området. Bland annat behöver vid renovering styrelsens godkännande inhämtas på fler punkter än tidigare.

Styrelsen har antagit trivselregler som skickats ut till medlemmarna. Här anges bland annat skyldigheter och rättigheter som bostadsrättsinnehavare, ordningsregler samt kulturhistoria om fastigheterna.

Styrelsen har skickat medlemsinformation med jämna mellanrum.

Styrelsen har deltagit i ett antal webinarier för att fördjupa sig i energi- och miljöfrågor, ekonomi samt hur man som fastighetsägare kan tillse att ingen kriminell verksamhet pågår i uthyrda lokaler.

Sedan tidigare ingår föreningen i ett nätverk av fastighetsägare längs långgatorna för att diskutera gemensamma intressefrågor kring miljön i området.

Under året har styrelsen arbetat med att lägga in all underhållsplanering, antikvarisk och teknisk, i underhållsverktyget Planima vilket strukturerar arbetet och ger indikationer om hur stora avsättningar till underhållsfonden som behöver göras över tid. Styrelsen har också lagt in information i Fastighetsägarnas egenkontrollsystem som underlättar och systematiserar det löpande styrelsearbetet.

Föreningen har haft gemensamma städdagar vår och höst samt en julgransuppsättning med korvgrillning och glögg. I samband med höstens extra årsstämma arrangerade styrelsen en festkväll.

Butiker: Café Frid & Fröjd har under året fått en ny ägare. Ett av butikskontrakten, utöver caféets, har skrivits om. En brandskyddsinspektion har utförts hos Restaurang Bombay. Göteborgs Stad har också sett över och godkänt rutiner för butikernas fettavskiljning.

Planerade arbeten/renoveringar under 2025:

Lägenhetsdörrar:

Efter att ha tagit in offerter från dörrfirmor inleda dialog med Länsstyrelsen för att inhämta synpunkter på dörrbyte för att uppfylla krav på brand- och inbrottssäkerhet. Upprätta tidsplan.

Vindarna:

Genomgång av el och uppsättning av belysning i vindsförråd.

Brandskyddsarbete:

Fortsatt löpande arbete med brandskyddsfrågor.

Åtgärdsbehov de kommande fem 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.

Linnégatan 3/Tredje Långgatan 5

- Underhållsmålning utsida av 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
Björn Eklind	Ordförande	2026
Ylva Gustafsson	Sekreterare	2025
Susanne Samuelsson	Ledamot	2026
Magnus Holmgren	Ledamot	2025
Annelie Jörnvik Karlsson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Donal Murtagh	Suppleant	2025
Mathias Sjöberg Huggert	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Eklind	
Stina Karlsson	

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 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 721 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 816	3 754	3 704	3 643	3 526
Resultat efter finansiella poster*	544	360	242	-2 312	65
Resultat exkl avskrivningar	1 164	980	863	-1 692	686
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	764	580	463	-2 092	286
Balansomslutning	46 706	46 303	46 164	46 093	48 612
Soliditet %*	47	47	46	46	48
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	46	47	50	46	51
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	721	721	721	721	721
Driftkostnader kr/kvm	586	690	743	1 627	758
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	482	612	566	430	420
Energikostnad kr/kvm*	237	249	233	232	196
Underhållsfond kr/kvm	2 706	2 686	2 640	2 692	3 764
Sparande kr/kvm*	467	384	446	670	551
Ränta kr/kvm	222	132	63	72	78
Skuldsättning kr/kvm*	7 360	7 422	7 484	7 547	7 609
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	9 268	9 347	9 425	9 504	9 582
Räntekänslighet %*	12,9	13,0	13,1	13,2	13,3

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.



Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 399 038	8 622 617	4 249 209	359 643
Disposition enl. årsstämmobeslut			359 643	-359 643
Reservering underhållsfond		400 000	-400 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-335 111	335 111	
Årets resultat				543 560
Vid årets slut	8 399 038	8 687 506	4 543 963	543 560

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 608 852
Årets resultat	543 560
Årets fondreservering enligt stadgarna	-400 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	335 111
Summa	5 087 523

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:



Att balansera i ny räkning i kr

5 087 523

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 816 402	3 754 331
Övriga rörelseintäkter	Not 3	153 243	167 155
Summa rörelseintäkter		3 969 645	3 921 486
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 880 968	-2 208 548
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 008	-206 241
Personalkostnader	Not 6	-128 608	-107 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-620 783	-620 783
Summa rörelsekostnader		-2 789 367	-3 143 204
Rörelseresultat		1 180 278	778 282
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	74 785	6 070
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-711 503	-424 709
Summa finansiella poster		-636 718	-418 639
Resultat efter finansiella poster		543 560	359 643
Årets resultat		543 560	359 643



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 567 366	43 188 148
Summa materiella anläggningstillgångar		42 567 366	43 188 148
Summa anläggningstillgångar		42 567 366	43 188 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	6 285
Övriga fordringar	Not 11	291 765	287 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 527	78 256
Summa kortfristiga fordringar		412 310	372 303
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 726 119	2 742 915
Summa kassa och bank		3 726 119	2 742 915
Summa omsättningstillgångar		4 138 429	3 115 218
Summa tillgångar		46 705 795	46 303 367



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 399 038	8 399 038
Fond för yttre underhåll		8 687 506	8 622 617
Summa bundet eget kapital		17 086 544	17 021 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 543 963	4 249 209
Årets resultat		543 560	359 643
Summa fritt eget kapital		5 087 523	4 608 852
Summa eget kapital		22 174 067	21 630 507
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	9 750 000	9 575 000
Summa långfristiga skulder		9 750 000	9 575 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 875 000	14 250 000
Leverantörsskulder		121 065	109 058
Skatteskulder		5 542	21 367
Övriga skulder	Not 15	263 947	252 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	516 174	465 033
Summa kortfristiga skulder		14 781 728	15 097 859
Summa eget kapital och skulder		46 705 795	46 303 367



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 180 278	778 282
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	620 783	620 783
	1 801 061	1 399 065
Erhållen ränta	58 375	6 070
Erlagd ränta	-703 759	-418 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 155 677	986 932
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 598	-22 863
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	51 124	-26 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 204	937 297
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	983 204	737 297
Likvida medel vid årets början	2 742 915	2 005 619
Likvida medel vid årets slut	3 726 119	2 742 915



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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. Räkta 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. I årsavgifter ingår värme, vatten och Kabel-TV.

Justering av jämförelseåret

3 kap. 5 § andra och fjärde styckena ÅRL "Om företaget har ändrat principerna för värdering, klassificering eller indelning i poster eller delposter, ska posterna för det närmast föregående räkenskapsåret räknas om eller ändras på det sätt som behövs för att de ska kunna jämföras med räkenskapsårets poster på ett meningsfullt sätt."

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Tillkommande utgifter	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 838 040	1 838 040
Hyror, lokaler	1 847 412	1 785 350
Debiterad fastighetsskatt-	121 788	121 788
Övriga ersättningar	9 168	7 089
Fakturerade kostnader	0	2 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-6
Summa nettoomsättning	3 816 402	3 754 331

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	29 845
Övriga rörelseintäkter	4 569	4 609
Försäkringsersättningar	145 290	127 647
Återbäring Länsförsäkringar	3 384	5 054
Summa övriga rörelseintäkter	153 243	167 155



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-335 111	-251 165
Reparationer	-71 635	-502 070
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-183 223	-182 564
Försäkringspremier	-58 763	-50 552
Kabel- och digital-TV	-52 342	-50 359
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 309	-10 550
Serviceavtal	-20 385	-23 111
Sotning	-9 248	0
Obligatoriska besiktningar	-9 439	-2 076
Snö- och halkbekämpning	-30 026	-13 976
Förbrukningsinventarier	-31 145	-6 089
Vatten	-162 795	-220 600
Fastighetsel	-117 343	-123 367
Uppvärmning	-480 965	-453 959
Sophantering och återvinning	-112 270	-156 909
Förvaltningsarvode drift	-202 969	-161 202
Summa driftskostnader	-1 880 968	-2 208 548

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Fritidsmedel	-1 289	-7 920
Förvaltningsarvode administration	-56 780	-55 825
IT-kostnader	-979	-1 655
Arvode, yrkesrevisor	-24 034	-21 141
Övriga förvaltningskostnader	-23 692	-12 614
Kreditupplysningar	0	-32
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 542	-9 713
Kontorsmateriel	-3 546	-1 326
Telefon och porto	0	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-5 883	0
Serviceavgifter	0	-5 883
Konsultarvoden	-26 200	-62 341
Bankkostnader	-2 704	-2 526
Övriga externa kostnader	-7 360	-24 966
Summa övriga externa kostnader	-159 008	-206 241



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-94 437	-78 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 675	-3 381
Sociala kostnader	-30 496	-25 502
Summa personalkostnader	-128 608	-107 633

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	67 805	896
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 559	392
Övriga ränteintäkter	5 421	4 782
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74 785	6 070

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-711 503	-424 700
Övriga räntekostnader	0	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-711 503	-424 709



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-9 884 013	-9 289 121
Tillkommande utgifter	-346 946	-321 055
	-10 230 959	-9 610 176
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	-10 851 742	-10 230 959
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 567 366	43 188 148

Varav

Byggnader	36 269 657	36 864 548
Mark	5 624 115	5 624 115
Tillkommande utgifter	673 594	699 485

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 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	291 765	285 868
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 894
Summa övriga fordringar	291 765	287 762

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	16 410	0
Förutbetalda försäkringspremier	70 524	58 763
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 195	13 798
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 004	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	699	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 695	5 695
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 527	78 256

Not 13 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	1 517 522	836 127
Transaktionskonto	2 208 597	1 906 788
Summa kassa och bank	3 726 119	2 742 915

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 625 000	23 825 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-13 875 000	-13 850 000
Långfristig skuld vid årets slut	9 550 000	9 575 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,14%	2025-03-03	4 100 000,00	0,00	0,00	4 100 000,00
STADSHYPOTEK	4,67%	2025-09-01	5 500 000,00	0,00	200 000,00	5 300 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2025-12-01	4 475 000,00	0,00	0,00	4 475 000,00
STADSHYPOTEK	2,64%	2026-10-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-12-01	4 750 000,00	0,00	0,00	4 750 000,00
Summa			23 825 000,00	0,00	200 000,00	23 625 000,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 100 000 kr; 5 500 000 kr och 4 475 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	172 143	172 143
Skuld för moms	91 804	80 258
Summa övriga skulder	263 947	252 401

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 588	17 505
Upplupna räntekostnader	49 399	41 655
Upplupna elkostnader	10 638	10 852
Upplupna vattenavgifter	15 976	27 350
Upplupna värmekostnader	62 490	65 754
Upplupna kostnader för renhållning	10 141	6 219
Upplupna revisionsarvoden	22 500	20 000
Upplupna styrelsearvoden	75 075	55 713
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 594	5 396
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	229 773	214 589
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	516 174	465 033

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 543 000	25 543 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret 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

Annelie Jörnvik Karlsson

Magnus Holmgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

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 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skutan för år 2024 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Annika Berglund
Förtroendevald revisor



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



[illegible]



Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860