

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2001-04-18 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skytten 3	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

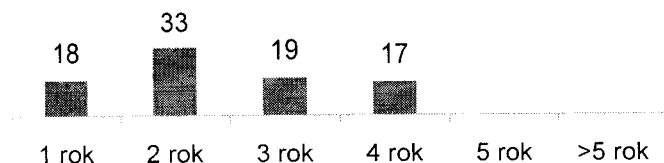
Fastigheterna bebyggdes 1910 och består av tre flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5585 kvadratmeter, vilket utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och 17 lägenheter och 20 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	19 kvm	12 mån
Förråd	19 kvm	12 mån
Förråd	15 kvm	12 mån
Förråd	19 kvm	12 mån
Förråd	19 kvm	12 mån
Förråd	19 kvm	12 mån
Förråd	15 kvm	12 mån
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	16 kvm	12 mån
Förråd	12 kvm	12 mån
Förråd	20 kvm	12 mån
Förråd	20 kvm	12 mån
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	18 kvm	2 mån
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	9 kvm	12 mån
Förråd	18 kvm	12 mån
Förråd	17 kvm	12 mån

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
Bastu	Skogvaktargatan 10
Gemensamhetslokal	Skogvaktargatan 8

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ommålning och renovering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak	2009 - 2009	
Stamspolning	2005 - 2005	
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006	
Ommålning av tak	1996 - 1996	
Omputsning av fasad	1995 - 1995	
Renovering av badrum	1981 - 1983	
Renovering av kök	1981 - 1983	
Elstambyte	1981 - 1983	
Rörstambyte	1981 - 1983	

UAT ME 2016 JM

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Teknisk förvaltning	NKG Bygg- och Fastighetskonsult AB
Fjärrvärme	Fortum
EI	Fortum
Skadedjursavtal	Anticimex
Hushållssopor	Renhållningsförvaltningen
Grov- och elektronikavfall	Hellstens
Kabel TV	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st.

Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Foureaux	Ordförande
Idah Magnusson	Sekreterare
Corinna Stritzke	Ledamot
Maria Kovac	Ledamot
Pia Gorton	Ledamot

Markus Ölmefors	Suppleant
Susanna Garcia Hagman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Gustaf Örn	Sammanställande
Inger Renström	
Anna Berggren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-11.

Handwritten signature: J. F. M. 2009/05/11

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Renovering av yttre trädetaljer

Fastighetens yttre trädetaljer, fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar och skärmtak renoverades under januari-juni 2009. Arbetet har letts av en extern projektledare, anlitad av föreningen. Av olika skäl har styrelsen varit tvungen att ta över projektledningen för att säkerställa att arbetet utförs enligt avtal. Detta har medfört en betydande extrabelastning för styrelsen med drygt 15 byggmöten, extra besiktningar, konsultationer med sakkunniga etc. Styrelsens bedömning är att arbetet kommer vara slutgodkänt under våren 2010. Alla tillkommande besiktningar inklusive slutbesiktning görs av en oberoende besiktningsman från Sveriges Målerikonstlerters Förening www.smkf.se

Sprinklersystemet

Styrelsen lät under året rätta till vissa brister på vårt sprinklersystem. De gamla sprinklerhuvudena var av en modell som man slutade använda för 25 år sen. De fungerade visserligen, men var något osäkra och kunde lösa ut utan att det brann. Nu är alla sprinklerhuvuden utbytta till den modell som används idag.

Ny städfirma

Styrelsen lät under början av året göra en upphandling av städningen. Föreningens nya lokalvärdare från och med februari 2009 heter Evident Clean och städar Svanenmärkt.

Teknisk förvaltning

Föreningen har stått utan teknisk förvaltning sedan oktober 2009 då avtalet med NKG fastighetservice avslutades. Felanmälningar har gått via styrelsen och akuta åtgärder har skötts av Securitas Jourmontör AB. Styrelsen planerar låta utföra en ny upphandling av den tekniska förvaltningen under kommande år.

Information till nyinflyttade

Sedan december 2009 får alla nyinflyttade en informationsmapp av föreningen. Den innehåller föreningsinformation i form av Välkomstbladet, samt SBC:s skrift Att bo i bostadsrätt.

Information till boende

Styrelsens informationsblad Skyttenbladet delades ut tre gånger under året. Information har även publicerats löpande på föreningens hemsida, samt satts upp som anslag.

Ny lägenhetsnumrering

Lantmäteriet har upprättat ett nationellt lägenhetsregister och alla lägenheter har fått ett nytt officiellt lägenhetsnummer. Alla boende har fått de nya lägenhetsnumren i ett utskick. Brf Skytten 4 kommer för internt bruk och vid kommunikering med boende även fortsättningsvis att använda sig av de gamla numren.

Höjd hyra för mjölkbutiken

Dygnshyran för mjölkbutiken höjdes under året. Från och med 1/3-2009 kostar det 80 kronor/dygn att hyra mjölkbutiken. Dagshyran höjdes samtidigt till 40 kronor.

Hyresintäkterna kommer även fortsättningsvis att gå till underhåll av mjölkbutiken.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	97 349
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 371 641
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 000
summa fritt eget kapital	-3 562 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

206 800

att i ny räkning överförs

-3 355 492

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2009	2008
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 859 830	3 887 265
Övriga rörelseintäkter		377	216
		3 860 207	3 887 481
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-673 529	-364 382
Reparationer		-142 213	-395 262
Periodiskt underhåll		-206 800	-385 692
Taxebundna kostnader		-1 209 374	-1 110 884
Övriga driftskostnader		-69 482	-102 388
Fastighetsskatt		-110 664	-104 400
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-170 286	-314 871
Personalkostnader		-157 071	-122 224
Avskrivningar		-479 813	-415 994
		-3 219 232	-3 316 096
RÖRELSERESULTAT		640 975	571 385
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 574	139 463
Räntekostnader		-556 716	-850 054
		-539 142	-710 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 833	-139 206
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 484	-39 048
		-4 484	-39 048
ÅRETS RESULTAT		97 349	-178 254

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	87 376 707	84 061 453
Maskiner och inventarier	Not 4	59 023	85 256
		87 435 731	84 146 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 435 731	84 146 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		12 882	0
Skattefordringar		157 505	0
Övriga fordringar		35 573	61 019
Förutbetalda kostnader	Not 5	51 643	50 410
		257 603	111 429
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		0	1 000
SBC klientmedel i SHB		1 062 492	4 092 955
		1 062 492	4 093 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 320 096	4 205 384
SUMMA TILLGÅNGAR		88 755 826	88 352 093

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		64 540 000	64 540 000
Upplåtelseavgifter		8 251 657	8 257 096
Fond för yttre underhåll	Not 7	880 302	799 102
		73 671 959	73 596 198
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 452 841	-3 193 387
Årets resultat		97 349	-178 254
		-3 355 492	-3 371 641
SUMMA EGET KAPITAL		70 316 467	70 224 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 461 562	17 461 562
		17 461 562	17 461 562
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		364 791	180 121
Skatteskulder		0	34 546
Övriga kortfristiga skulder		0	38 693
Upplupna kostnader	Not 9	308 429	226 673
Förutbetalda avgifter och hyror		304 577	185 941
		977 797	665 974
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		88 755 826	88 352 093
Ställda säkerheter		28 532 850	28 532 850
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,70%	0,60%
Värmeanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 683 344	2 684 903
Hysesintäkter	1 176 486	1 202 362
	3 859 830	3 887 265
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	61 644	74 052
Snöröjning/Sandning	181 595	35 681
Städning entreprenad	179 642	175 012
Städning enligt beställning	0	9 437
OVK Obl. Ventilationskontroll	163 413	0
Myndighetstillsyn	0	988
Gård	30 592	24 192
Serviceavtal	15 339	15 476
Förbrukningsmateriel	41 304	29 545
	673 529	364 382
Reparationer		
Hyseslägenheter	27 123	156 813
Tvättstuga	0	7 632
Entré/Trapphus	1 065	10 579
Läs	9 892	2 032
VVS	11 544	34 959
Värmeanläggning/Undercentral	15 516	10 051
Ventilation	0	2 374
Elinstallationer	8 916	6 174
Fönster	3 048	700
Mark/Gård/Utemiljö	36 289	0
Gård	0	4 367
Skador/Klotter/Skadegörelse	28 820	0
Vattenskada	0	159 581
	142 213	395 262
Periodiskt underhåll		
Byggnad	206 800	305 129
Lokaler	0	52 928
Tvättstuga	0	15 565
VVS	0	12 070
	206 800	385 692

Not 2, forts.	2009	2008
Taxebundna kostnader		
El	139 120	140 908
Värme	848 711	785 795
Vatten	105 713	109 880
Sophämtning/Renhållning	70 056	42 631
Grovsopor	45 774	31 670
	1 209 374	1 110 884

Övriga driftskostnader

Försäkring	69 482	59 576
Självrisk	0	40 300
Bredband	0	2 512
	69 482	102 388

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	110 664	104 400
--	----------------	----------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Medlemsinformation	1 904	6 500
Tele och datakommunikation	6 918	0
Telefon*	0	1 000
Datakommunikation	0	1 088
Revisionsarvode extern revisor	13 563	15 000
Föreningskostnader	13 574	305
Styrelseomkostnader	1 888	0
Stämma**	0	4 594
Fritids och Trivselkostnader	4 554	0
Föreningsverksamhet	0	1 688
Förvaltningsarvode	87 492	87 492
Juridik	0	152 551
Förvaltningsarvoden övriga	3 375	0
Administration	10 677	19 150
Korttidsinventarier	6 021	15 272
Konsultarvode	9 775	0
Föreningsavgifter	4 486	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	6 060	6 060
	170 286	314 871

*Kontona har slagits samman i 2009 års kontoplan.

** Kontot för Stämma ingår numera i kontot för Föreningskostnader.

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	120 000	91 386
Sociala kostnader	37 071	30 838
	157 071	122 224

Not 2, forts.	2009	2008
Avskrivningar		
Byggnad	426 217	365 329
Förbättringar	27 364	24 433
Maskiner	26 233	26 233
	479 813	415 994
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	3 219 232	3 316 096

Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	85 544 146	85 404 673
Nyanskaffningar	3 768 835	139 473
Utgående anskaffningsvärde	89 312 981	85 544 146
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 482 693	-1 092 931
Årets avskrivningar enligt plan	-453 581	-389 762
Utgående avskrivning enligt plan	-1 936 273	-1 482 693
Planenligt restvärde vid årets slut	87 376 707	84 061 453
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
	96 000 000	96 000 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	96 000 000	96 000 000
	96 000 000	96 000 000

Not 4	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	131 163	131 163
Utgående anskaffningsvärde	131 163	131 163
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-45 907	-19 674
Årets avskrivningar enligt plan	-26 233	-26 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-72 140	-45 907
Redovisat restvärde vid årets slut	59 023	85 256

Not 5	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	41 135	44 022
Fastighetsskötsel januari 2008	0	6 388
Serviceavtal	4 500	0
Anticimex	6 008	0
	51 643	50 410

Not 6			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	64 540 000	0	0	64 540 000
Upplåtelseavgifter	8 257 096	0	0	8 257 096
Ack kostnad för nyupplåtelse	-5 439	-5 439	0	0
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	880 302	81 200	0	799 102
Summa bundet eget kapital	73 671 959	75 761	0	73 596 198
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 452 841	-81 200	-178 254	-3 193 387
Årets resultat	97 349	97 349	178 254	-178 254
Summa ansamlad förlust	-3 355 492	16 149	0	-3 371 641
Summa eget kapital	70 316 467	91 910	0	70 224 557

Not 7	2009-12-31	2008-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	799 102	896 794
Reservering enligt stadgar	288 000	288 000
lanspråktagande enligt styrelsen	-206 800	-385 692
Vid årets slut	880 302	799 102

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2009-12-31	2009-12-31	2008-12-31	
Swedbank Hypotek AB		0	10 000 000	2009-01-26
Swedbank		0	7 461 562	
SE-Banken BoLån	1,280 %	4 461 562	0	Rörlig ränta
SE-Banken BoLån	2,860 %	5 000 000	0	2011-01-28
SE-Banken BoLån	4,080 %	8 000 000	0	2014-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		17 461 562	17 461 562	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		17 461 562	17 461 562	

Not 9	2009-12-31	2008-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Ei	14 290	14 329
Värme	110 677	98 436
Vatten	4 653	3 100
Extern revisor	13 500	13 500
Ränta	4 669	80 000
Upplupen kostnad städ	0	17 308
Upplupna arvoden	75 501	0
Upplupna sociala kostnader på arvoden	23 089	0
Upplupna kostnader på sophämtning	1 613	0
Bankkostnader	811	0
Snöröjning	41 951	0
Fönsterrenovering	17 675	0
	308 429	226 673

STOCKHOLM den 9 maj 2010



Anders Foureaux
Ordförande




Idah Magnusson
Sekreterare



Pia Gorton
Ledamot



Maria Kovac
Ledamot



Corinna Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2010



Jan-Ove Brandt
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skytten 4

Org nr 769606-9785

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Skytten 4 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 maj 2010

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor