



Årsredovisning 2010

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

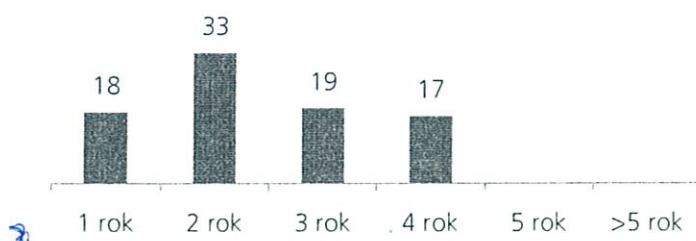
Fastigheterna bebyggdes 1910 och består av tre flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 73 lägenheter med bostadsrätt och 14 lägenheter och 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Bastu
Gemensamhetslokal

Kommentar

Skogvaktargatan 10
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
Ommålning och renovering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak	2009 - 2009
Stampsplning	2005 - 2005
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006
Ommålning av tak	1996 - 1996
Omputsning av fasad	1995 - 1995
Renovering av kök	1981 - 1983
Rörstambyte	1981 - 1983
Elstambyte	1981 - 1983
Renovering av badrum	1981 - 1983

MK
EF
ES
JM

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Teknisk förvaltning (akuta
händelser)
Fjärrvärme
El
Skadedjursavtal
Grovt- och elektronikavfall
Kabel TV

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jourmontör Fastighetservice
Fortum
Fortum
Anticimex
Hellstens
Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 73 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 14 överlåtit under året.

Under året har styrelsen inte beviljat någon andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Anders Foureaux	Ordförande
Maria Kovac	Sekreterare
Corinna Stritzke	Ledamot
Idah Magnusson	Ledamot
Per Lindblom	Suppleant
Pia Gorton	Suppleant
Markus Ölmeffors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Gustaf Örn	Sammanställande
Inger Renström	
Anna Berggren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2010-12-06. Extra stämma med anledning av antagande av nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av yttre trädetaljer

Fastighetens yttre trädetaljer, det vill säga fönster, gavelspetsar, vindskivor och takfötter renoverades som bekant under januari-juni 2009. Eftersom styrelsen misstänkte att det trots entreprenörens egenkontroll fanns en del brister i utförandet anlätades under hösten 2009 en oberoende besiktningsman från Sveriges Målerikonstlers Förening www.smkf.se för kompletterande besiktningar. Besiktningarna gav styrelsen rätt och efter en kort men intensiv dialog med entreprenören åtog sig denne att på egen bekostnad rätta till felen. Garantiarbetena skedde under maj, juni och juli månad 2010. Samtliga lägenheter kontrollerades och fel rättades till. Samtliga gavelspetsar och vindskivor har fått ytterligare en strykning. Vid efterbesiktningen i september samma år kunde besiktningsmannen godkänna utfört arbete.

Stadgeändring

Föreningen har under året antagit nya stadgar. Stadgeändringen röstades igenom på två på varandra följande stämmor, den 27 maj samt den 6 december. De nya stadgarna registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2011.

Energideklaration

Energideklaration blev klar under året. Av denna framgår att vår energiförbrukning är 157 kWh/m². Ett hyggligt resultat men vi har en förbättringspotential. Byggnader av motsvarande typ och årgång ligger på ca 135–165 kWh/m². Energideklarationen innehåller även en rekommendation om att vi bör byta ut vår värmecentral, justera in stamventilerna (en per trappuppgång), montera termostatventiler på VVC (varmvattencirkulations-systemet), byta ut befintliga cirkulationspumpar till tryckstyrda pumpar i värmecentralen. Åtgärderna bedöms kunna spara ca 20% av vår energiförbrukning. (Styrelsen har börjat förbereda för ett byte).

Amortering

Under 2010 har föreningen kunnat nyupplåta tre lägenheter (tidigare hyresrätter). Ytterligare en kommer att nyupplåtas under 2011. För att kompensera för den minskade årliga hyresintäkten har styrelsen valt att amortera på föreningens lån. Det amorterade beloppet har valts så att den minskade räntekostnaden balanserar den minskade hyresintäkten. I december 2010 amorterades därför 1.461.562 kr och i januari 2011 ytterligare 2 milj kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Se stycket under energideklaration.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	40 222
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-3 355 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-330 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-3 645 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs -3 645 270

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

FA

NK
VT
ES
JM

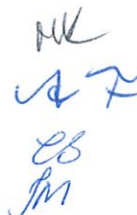
RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 911 109	3 859 830
Övriga rörelseintäkter		48 680	377
		3 959 789	3 860 207
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-819 116	-673 529
Reparationer		-117 282	-142 213
Periodiskt underhåll		-19 280	-206 800
Taxebundna kostnader		-1 304 639	-1 209 374
Övriga driftskostnader		-106 061	-69 482
Fastighetsskatt		-111 099	-110 664
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-192 449	-170 286
Personalkostnader		-157 335	-157 071
Avskrivningar		-563 736	-479 813
		-3 390 997	-3 219 232
RÖRELSERESULTAT		568 792	640 975
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		3 330	17 574
Räntekostnader		-531 900	-556 716
		-528 570	-539 142
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		40 222	101 833
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-4 484
		0	-4 484
ÅRETS RESULTAT		40 222	97 349

12

ML
MT
ES
SM

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 87 060 112	87 376 707
Maskiner och inventarier	Not 4 32 791	59 023
	87 092 903	87 435 731
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	87 092 903	87 435 731
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	4 855	12 882
Skattefordringar	188 002	157 505
Övriga fordringar	2 502 207	35 573
Förutbetalda kostnader	Not 5 56 000	51 643
	2 751 064	257 603
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	2 500	0
SBC klientmedel i SHB	3 970 696	1 062 492
	3 973 196	1 062 492
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 724 260	1 320 096
SUMMA TILLGÅNGAR	93 817 162	88 755 826

7



NK

AZ

EB

JM

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		66 542 000	64 540 000
Upplåtelseavgifter		12 641 919	8 251 657
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 210 302	880 302
		80 394 221	73 671 959
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-3 685 492	-3 452 841
Årets resultat		40 222	97 349
		-3 645 270	-3 355 492
SUMMA EGET KAPITAL		76 748 951	70 316 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	14 000 000	17 461 562
		14 000 000	17 461 562
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	2 000 000	0
Leverantörsskulder		403 084	364 791
Övriga kortfristiga skulder		2 921	0
Upplupna kostnader	Not 9	367 479	308 429
Förutbetalda avgifter och hyror		294 728	304 577
		3 068 212	977 797
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		93 817 162	88 755 826
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	28 532 850	28 532 850
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NR
CT
ES
SM

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 anskaffningsvärdet om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent och år tillämpas.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,50%	0,70%
Fastighetsförbättringar, fönsterrenovering	15 & 30 år	
Standardförbättringar, renov. hyreslägenheter - avskrivning startar 2012		
Värmeanläggning	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 1	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 699 620	2 683 344
Hysesintäkter	1 211 489	1 176 486
	3 911 109	3 859 830

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	25 707	61 644
Fastighetsskötsel enl beställn	1 856	0
Fastighetsskötsel gård beställ	35 113	0
Snöröjning/sandning	563 376	181 595
Städning entreprenad	150 450	179 642
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 688	163 413
Myndighetstillsyn	12 500	0
Gård	9 057	30 592
Serviceavtal	11 113	15 339
Förbrukningsmateriel	7 256	41 304
	819 116	673 529

NE
ATF
ES
SM

Not 2, forts.	2010	2009
Reparationer		
Hyreslägenheter	0	27 123
Tvättstuga	38 038	0
Bastu/pool	14 123	0
Entré/trapphus	0	1 065
Lås	2 528	9 892
VVS	6 483	11 544
Värmeanläggning/undercentral	6 952	15 516
Elinstallationer	0	8 916
Tak	3 700	0
Fönster	0	3 048
Mark/gård/utemiljö	1 856	36 289
Skador/klotter/skadegörelse	2 500	28 820
Vattenskada	41 102	0
	117 282	142 213
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	206 800
Tvättstuga	14 405	0
Tak	4 875	0
	19 280	206 800
Taxebundna kostnader		
El	155 669	139 120
Värme	937 868	848 711
Vatten	102 369	105 713
Sophämtning/renhållning	73 256	70 056
Grovsopor	35 477	45 774
	1 304 639	1 209 374
Övriga driftskostnader		
Försäkring	70 871	69 482
Kabel-TV	35 190	0
	106 061	69 482
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	111 099	110 664
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	5 730	1 904
Tele och datakommunikation	9 696	6 918
Revisionsarvode extern revisor	13 769	13 563
Föreningskostnader	22 394	13 574
Styrelseomkostnader	0	1 888
Fritids och Trivselkostnader	0	4 554
Förvaltningsarvode	87 494	87 492
Förvaltningsarvoden övriga	10 603	3 375
Administration	10 294	10 677
Korttidsinventarier	3 350	6 021
Konsultarvode	3 125	9 775
Föreningsavgifter	4 971	4 486
Medlemsavgift SBC ek för	6 480	6 060
Övriga driftskostnader	14 543	0
	192 449	170 286



MK
MT
ES
JM

Not 2, forts.	2010	2009
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
Sociala kostnader	37 335	37 071
	157 335	157 071

Avskrivningar		
Byggnad	304 441	426 217
Förbättringar	233 063	27 364
Maskiner	26 233	26 233
	563 736	479 813

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **3 390 997** **3 219 232**

Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	89 312 981	85 544 146
Nyanskaffningar	220 908	3 768 835
Utgående anskaffningsvärde	89 533 889	89 312 981

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 936 273	-1 482 693
Årets avskrivningar enligt plan	-537 504	-453 581
Utgående avskrivning enligt plan	-2 473 777	-1 936 273

Planenligt restvärde vid årets slut	87 060 112	87 376 707
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	46 000 000
	110 000 000	96 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	110 000 000	96 000 000
	110 000 000	96 000 000

Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	131 163	131 163
Utgående anskaffningsvärde	131 163	131 163

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-72 140	-45 907
Årets avskrivningar enligt plan	-26 233	-26 233
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-98 373	-72 140

Redovisat restvärde vid årets slut	32 790	59 023
---	---------------	---------------

Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Fastighetsförsäkring	41 771	41 135
Fastighetsskötsel januari 2008	8 989	0
Serviceavtal	4 500	4 500
Anticimex	0	6 008
Tele- och datakommunikation	740	0
	56 000	51 643

Not 6			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	66 542 000	2 002 000	0	64 540 000
Upplåtelseavgifter	13 555 096	5 298 000	0	8 257 096
Ack kostnad för nyupplåtelse	-913 177	-907 738	0	-5 439
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 210 302	330 000	0	880 302
Summa bundet eget kapital	80 394 221	6 722 262	0	73 671 959
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-3 685 492	-330 000	97 349	-3 452 841
Årets resultat	40 222	40 222	-97 349	97 349
Summa ansamlad förlust	-3 645 270	-289 778	0	-3 355 492
Summa eget kapital	76 748 951	6 432 484	0	70 316 467

Not 7	2010	2009
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	880 302	799 102
Reservering enligt stadgar	330 000	288 000
Anspråktagande enligt styrelsen	0	-206 800
Vid årets slut	1 210 302	880 302

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2010-12-31	2010-12-31	2009-12-31	
SE-Banken Bolån	1,740 %	3 000 000	4 461 562	Rörlig ränta
SE-Banken Bolån	2,860 %	5 000 000	5 000 000	2011-01-28
SE-Banken Bolån	4,080 %	8 000 000	8 000 000	2014-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		16 000 000	17 461 562	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0	
		14 000 000	17 461 562	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 Kr.

MC
VF
ES
JM

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	17 852	14 290
Värme	135 272	110 677
Vatten	4 546	4 653
Sophämtning	2 763	1 613
Extern revisor	13 500	13 500
Arvoden	64 374	75 501
Sociala avgifter	20 226	23 089
Ränta	4 492	4 669
Bankkostnader	375	811
Snöröjning	38 050	41 951
Fönsterrenovering	51 188	17 675
Förvaltningsarvode	7 291	0
Tele- och datakommunikation	2 925	0
Förvaltningsarvode, övrigt	4 625	0
	367 479	308 429

STOCKHOLM den 17 april 2011


Anders Foureaux
Ordförande

Maria Kovac 
Sekreterare


Idah Magnusson
Ledamot


Corinna Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2011


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 2010. 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 revisions sed 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 ersättningskyldig 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 19 april 2011

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor