

Årsredovisning 2013

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 2011-01-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Skytten 3 | 2002 | Stockholm |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

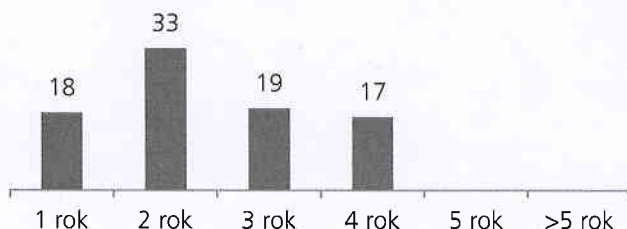
Fastigheterna bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 585 m², varav 5 585 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter och 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



[Handwritten signatures and initials]

| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|------------------------|-------------------|--------|
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 19 m ² | 12 mån |
| Förråd | 19 m ² | 12 mån |
| Förråd | 15 m ² | 12 mån |
| Förråd | 19 m ² | 12 mån |
| Förråd | 19 m ² | 12 mån |
| Förråd | 19 m ² | 12 mån |
| Förråd | 15 m ² | 12 mån |
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 16 m ² | 12 mån |
| Förråd | 12 m ² | 12 mån |
| Förråd | 20 m ² | 12 mån |
| Förråd | 20 m ² | 12 mån |
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 18 m ² | 2 mån |
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 9 m ² | 12 mån |
| Förråd | 18 m ² | 12 mån |
| Förråd | 17 m ² | 12 mån |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar |
|------------------------------|--------------------|
| Bastu | Skogvaktargatan 10 |
| Övernattningslägenhet/ lokal | Skogvaktargatan 8 |
| Hobbylokal | Jägmästargatan 12 |

Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|---|-------------|---|
| Installation av dusch i uthyrningslägenhet | 2013 | |
| Invändig renovering av våra tre sophus | 2013 | |
| Stamspolning | 2012 | |
| Byte av fjärrvärmecentral | 2012 | |
| Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i våra tre tvättstugor | 2010 - 2011 | |
| Ommålning och renovering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak | 2009 | Omfattande garantiarbeten utfördes 2010 |
| Byte av samtliga sprinklerhuvuden på sprinklersystemet | 2009 | |
| Stamspolning | 2005 | |
| Ytrenovering av trapphus | 2003 - 2006 | |
| Ommålning av tak | 1996 | |
| Omputsning av fasad | 1995 | |
| Rörstambyte | 1981 - 1983 | |
| Elstambyte | 1981 - 1983 | |
| Renovering av badrum | 1981 - 1983 | |
| Renovering av kök | 1981 - 1983 | |

Handwritten signatures and initials: *MF es*, *Ⓜ*, *HC*, *PL*

Förvaltning

| Avtal | Leverantör |
|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Teknisk förvaltning (akuta händelser) | Jourmontör Fastighetsservice |
| Fjärrvärme | Fortum |
| El | Fortum |
| Grov- och elektronikavfall | Hans Andersson Recycling |
| Kabel TV | Com Hem |

Medlemmar

Medlemslägenheter: 77 st.
Överlåtelse under året: 12 st.

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

Styrelsen

| | |
|-------------------------|------------|
| Björn Jonas Carlqvist | Ledamot |
| Carl Markus Norrbom | Ledamot |
| Per Torsten Lindblom | Ledamot |
| Jan Anders Foureaux | Ordförande |
| Corinna Ariane Stritzke | Ledamot |

| | |
|------------------------------|-----------|
| Renée Margareta Hansson | Suppleant |
| Joakim Andreas Persson-Hjelm | Suppleant |
| Markus Daniel Ölmefors | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

| | | |
|----------------|------------------|------|
| Jan-Ove Brandt | Ordinarie Extern | KPMG |
| | Suppleant Extern | KPMG |

Valberedning

| | |
|------------------|----------------|
| Gustaf Örn | Sammankallande |
| Inger Renström | |
| Anneli Andersson | |

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Byggmöten

Eftersom vi fortfarande hanterar de flesta projekt utan någon extern inhyrd projektledare har även 2013 krävt en hel del byggmöten som tagit mycket tid. De projekt som krävt extra möten är framförallt ombyggnaden av torget utanför T-banan, installation av dusch i mjölkbutiken och renovering av ytterligare en lägenhet som kommer att säljas framöver. Sophusombyggnaden omfattade förutom mötena med vår byggentreprenör, flera möten med kommunen och renhållningsentreprenören.

Säkerhetsdörrar

En provdörr är monterad i vårt styrelserum. Dörren är besiktigad och godkänd av certifierad byggnadsantikvarie, vilket är ett krav eftersom vår fastighet är grönklassad. Vi har tagit beslut om installation av ytterligare en provdörr från en annan leverantör. Vi vill ha åtminstone två alternativ att välja mellan. Det är inte helt trivialt att hitta en dörr som både uppfyller ställda brand- och inbrottskyddskrav utan att dörren blir för tung. Det är dessutom en kostsam investering som ska hålla många år. Vår avsikt är att den dörr vi väljer får ett tidstypiskt detaljer som dörrhandtag etc. Även provdörr nummer 2 ska godkännas av byggnadsantikvariern. De prov-postboxar som vi har låtit montera på Nimrodsg. nr 19 och 21 kan komma att anpassas och kommer att få samma färg som respektive trappuppgång. Vi räknar med ett beslut under 2014.

Dörrstängare

Dörrstängarna till våra ytterdörrar och källardörrar var slut och reservdelar finns inte att få tag på. Vi tog därför beslut om att byta ut samtliga dörrstängare till nya. Arbetet utfördes under sommaren.

Passersystem

Vi har påbörjat en sondering av vilka passersystem som skulle kunna passa våra behov. Passersystemet ska även kunna tillgodose postens och tidningsbudens krav och behov. Posten hanterar inte nycklar så att bara låsa portarna går inte. Även här är ambitionen att få ett lämpligt system installerat under 2014.

Amortering

Under 2013 har vi nyupplåtit ytterligare en lägenhet (tidigare hyresrätt). För att kompensera för den minskade årliga hyresintäkten har styrelsen även denna gång valt att amortera på föreningens lån. Det amorterade beloppet har valts så att den minskade räntekostnaden balanserar den minskade hyresintäkten. Under 2013 amorterades därför 1 milj. kr.

Omläggning av lån

För ett av våra lån, det på 8 miljoner har vi haft en bindningstid på 5 år. Vi valde den bindningstiden efter förra finanskrisen 2008. Nu har fem år gått och vi har nu valt en bindningstid på 3 månader. För detta lån har räntekostnaden därmed kunnat halveras. Vårt andra lån på 2 miljoner har samma bindningstid, tre månader. Totalt har föreningen nu 10 miljoner i lån jämfört med ca 26,5 miljoner år 2003.

Ombyggnad av sophus

Vi har gjort en förändring av föreningens hantering av hushållssopor. Sopinkasten togs bort liksom den mycket oekonomiska sopkarusellen som fanns på insidan. Istället satte vi in sopkärl. Vi passade även på att måla om invändigt och byta ut belysningen. Med denna förändring räknade vi med att sänka sopkostnaderna med ca 25 %. Vi kan konstatera att kostnaderna minskat med 50 %! I pengar motsvarar det ca 40.000 kronor per år i besparing.

Insamling av matavfall

Vi har även gjort det möjligt för alla boende att sortera ut matavfallet från våra hushållssopor. Med detta får vi möjlighet att ytterligare sänka kostnaderna. Den största vinsten för miljön är dock att matavfallet kan användas för att tillverka biogas istället för att som nu, eldas upp. Röttningsresterna som blir kvar vid biogastillverkningen kan användas som gödsel. Detta uppskattas av bönderna eftersom denna gödsel innehåller betydligt mindre farliga ämnen och metaller jämfört med vanligt rötslam från reningsverken som få bönder ens tar emot.

Dusch i Mjölkbutiken

Vi har låtit installera en dusch i Mjölkbutiken, vår uthyrningslägenhet. Duschen blev klar lagom till jul. Förslaget kom i en motion från en boende för några år sedan. Stämman (och styrelsen) ställde sig då positiv till idén men beslöt att skjuta på projektet tills ekonomin tillät.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled signature and the initials "PL".

Fortum bygger kraftvärmeverk

Fortum bygger ett nytt kraftvärmeverk nära vår fastighet. Detta innebär sprängningar för transporttunnlar för flis genom berget och för den nya värmepannan. Vi har med anledning av detta känt det angeläget att bevaka föreningens intressen vilket dock tagit mycket tid. Vi kontaktade Fortum under tidig vår och frågade bl a hur de tänkt göra med förbesiktningarna. Det visade sig att några sådana inte var planerade eftersom våra hus ligger utanför riskområdet. Vi delade inte Fortums uppfattning eftersom vi har en ganska lång erfarenhet av sprängningsarbeten i vår närhet. Vi krävde därför följande:

1. Att alla boende i föreningen skulle aviseras och erbjudas förbesiktning.
2. Att Fortum sätter upp vibrationsmätare i alla tre huskroppar och inte som vid tidigare projekt, endast i en huskropp.
3. Att vibrationsmätarna ska vara av en särskild typ som mäter vibrationer i tre riktningar istället för två. Två är det normala enligt den svenska standarden för vibrationsmätningar.
4. Att vi löpande får ta del av resultatet av genomförda mätningar.
5. Att grundvattennivåerna intill fastigheten löpande kontrolleras och om avsänkning sker ska åtgärder vidtas.

Fortum har tillmötesgått samtliga våra krav och mätningarna har hittills visat att vibrationerna legat klart under riktvärdena.

Ombyggnad av torg

Stockholms Stad har bett om lov att få projicera bilder mot vår husgavel vid T-baneutgången. Betande hjortar enligt uppgift. Detta har vi i styrelsen ställt oss positiva till under förutsättning att vi får en grind monterad mot gården och att avtalet om projicering kan sägas upp efter ett år om vi märker att det inte är uppskattat av föreningens medlemmar. Grinden är på plats och vi kommer låta sätta ytterligare en grind mot Nimrods gatans vändplan (enligt tidigare stämmobeslut).

Ogrärensning

För ogrärensningen har vi även under 2013 anlitat Svensk Markservice AB och vi avser att tills vidare fortsätta med samma entreprenör.

Snöröjning mark

Även snöröjningen sköts av Svensk Markservice AB.

Snöröjning tak

Under årets första tre månader hade vi ett mycket bekymmersamt läge med istappar som medförde stora kostnader. Som tur var slapp vi helt istappar under oktober-december. Taksköttningen utfördes av Plåtslagaren GH Johansson AB.

Teknisk förvaltning

Även detta år har vi i styrelsen antingen fixat de fel som uppstått själva eller lejt bort åtgärderna utan mellanhand. Behovet av att någon utomstående ronderar fastigheten har minskat i takt med att vi lärt känna vår fastighet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Installation av passersystem.

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Handwritten notes and signatures in blue ink: "PL", "FC", and a circled "M".

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|-------------------|
| årets resultat | -223 861 |
| ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll | -3 199 132 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -339 000 |
| summa ansamlad förlust | -3 314 271 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-3 314 271**

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

B
M
PL

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

| | | 2013 | 2012 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 3 780 304 | 3 877 233 |
| Övriga rörelseintäkter | | 55 636 | 2 856 |
| | | 3 835 940 | 3 880 088 |
| RÖRELSENS KOSTNADER | | | |
| Fastighetskostnader | Not 2 | -741 704 | -655 648 |
| Reparationer | | -57 928 | -11 113 |
| Periodiskt underhåll | | -5 413 | -379 639 |
| Taxebundna kostnader | | -1 240 091 | -1 249 054 |
| Övriga driftskostnader | | -78 562 | -86 048 |
| Fastighetskatt/Fastighetsavgift | | -105 270 | -118 755 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -289 881 | -206 706 |
| Personalkostnader | | -157 694 | -157 706 |
| Avskrivningar | | -655 384 | -604 351 |
| | | -3 331 927 | -3 469 020 |
| RÖRELSERESULTAT | | 504 013 | 411 068 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 123 291 | 158 017 |
| Räntekostnader | | -403 443 | -527 281 |
| | | -280 152 | -369 264 |
| ÅRETS RESULTAT | | 223 861 | 41 803 |

A
AF es (M) AC
PL

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | Not 3 | | |
| Egna lägenheter | | 3 000 000 | 0 |
| | | 3 000 000 | 0 |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 4 | 89 048 282 | 86 263 405 |
| Pågående byggnation | Not 5 | 756 503 | 2 277 140 |
| Maskiner och inventarier | Not 6 | 150 225 | 200 300 |
| | | 89 955 010 | 88 740 845 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 92 955 010 | 88 740 845 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 17 669 | 5 |
| Skattefordringar | | 3 751 | 0 |
| Övriga fordringar | | 66 636 | 24 816 |
| Förutbetalda kostnader | Not 7 | 62 035 | 69 487 |
| Upplupna intäkter | | 54 592 | 0 |
| | | 204 683 | 94 308 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa, PlusGiro och bank | | 4 773 420 | 5 642 505 |
| SBC klientmedel i SHB | | 942 421 | 3 678 803 |
| | | 5 715 841 | 9 321 308 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 5 920 524 | 9 415 616 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 98 875 534 | 98 156 641 |

PL

| BALANSRÄKNING | | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | | | |
| | Not 8 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 69 678 000 | 68 936 000 |
| Upplåtelseavgifter | | 19 466 396 | 18 027 414 |
| Fond för yttre underhåll | Not 9 | 1 679 265 | 1 719 904 |
| | | 90 823 661 | 88 683 318 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -3 538 132 | -3 620 574 |
| Årets resultat | | 223 861 | 41 803 |
| | | -3 314 271 | -3 578 771 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 87 509 390 | 85 104 547 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 10 | 10 000 000 | 11 000 000 |
| | | 10 000 000 | 11 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 724 807 | 1 421 872 |
| Skatteskulder | | 3 | 6 440 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 2 921 | 2 921 |
| Upplupna kostnader | Not 11 | 358 926 | 317 457 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 279 487 | 303 223 |
| | | 1 366 144 | 2 051 913 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 98 875 534 | 98 156 461 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 10 | 28 532 850 | 28 532 850 |
| Ansvarsförbindelser | | inga | inga |



 PL

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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 alternativt år tillämpas.

| | 2013 | 2012 |
|-------------------------|---------------------|--------------|
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | 0,50% | 0,50% |
| Fastighetsförbättringar | 10, 15 och 30 år | 15 och 30 år |
| Värmeanläggning | 20 år | 20 år |
| Maskiner | 5 år | 5 år |

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

| Not 1 | 2013 | 2012 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| ÅRSavgIFTER OCH HYROR | | |
| Årsavgifter | 2 884 979 | 2 816 546 |
| Hyresintäkter | 895 325 | 1 060 687 |
| | 3 780 304 | 3 877 233 |

| Not 2 | 2013 | 2012 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| RÖRELSENS KOSTNADER | | |
| Fastighetskostnader | | |
| Fastighetskötsel entreprenad | 39 781 | 47 676 |
| Fastighetskötsel beställning | 1 890 | 9 326 |
| Fastighetskötsel gård beställ | 108 988 | 67 526 |
| Snöröjning/sandning | 350 802 | 245 192 |
| Städning entreprenad | 164 585 | 157 116 |
| Städning enligt beställning | 5 344 | 5 619 |
| Mattvätt/Hyrmattor | 29 137 | 31 722 |
| Myndighetstillsyn | 8 085 | 64 428 |
| Gård | 5 442 | 2 624 |
| Serviceavtal | 6 750 | 11 250 |
| Förbrukningsmateriel | 20 901 | 13 169 |
| | 741 704 | 655 648 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PL" and several illegible marks.

| Not 2 fortsättning | 2013 | 2012 |
|--|------------------|------------------|
| Reparationer | | |
| Fastighet förbättringar | 1 544 | 7 501 |
| Tvättstuga | 6 201 | 3 612 |
| Lås | 2 983 | 0 |
| Värmeanläggning/undercentral | 2 938 | 0 |
| Skador/klotter/skadegörelse | 2 098 | 0 |
| Vattenskada | 42 164 | 0 |
| | 57 928 | 11 113 |
| Periodiskt underhåll | | |
| Byggnad | 0 | 230 741 |
| VVS | 5 413 | 148 898 |
| | 5 413 | 379 639 |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 106 925 | 98 944 |
| Värme | 898 137 | 922 815 |
| Vatten | 111 204 | 111 976 |
| Sophämtning/renhållning | 74 789 | 75 668 |
| Grovsopor | 49 036 | 39 651 |
| | 1 240 091 | 1 249 054 |
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 62 354 | 69 893 |
| Kabel-TV | 16 208 | 16 155 |
| | 78 562 | 86 048 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 105 270 | 118 755 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Medlemsinformation | 768 | 3 934 |
| Tele och datakommunikation | 7 355 | 4 536 |
| Hysesförluster | 4 627 | 0 |
| Revisionsarvode extern revisor | 13 500 | 14 144 |
| Föreningskostnader | 14 390 | 20 838 |
| Styrelseomkostnader | 203 | 0 |
| Fritids och Trivselkostnader | 0 | 365 |
| Förvaltningsarvode | 80 201 | 87 496 |
| Förvaltningsarvoden övriga | 16 388 | 0 |
| Administration | 4 865 | 9 032 |
| Korttidsinventarier | 34 937 | 6 822 |
| Konsultarvode | 70 620 | 35 000 |
| Föreningsavgifter | 5 008 | 4 971 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 480 | 6 480 |
| Övriga driftskostnader | 30 539 | 13 088 |
| | 289 881 | 206 706 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 119 990 | 120 002 |
| Sociala kostnader | 37 704 | 37 704 |
| | 157 694 | 157 706 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 2 fortsättning | 2013 | 2012 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 304 441 | 304 441 |
| Förbättringar | 300 869 | 243 278 |
| Maskiner | 50 075 | 56 633 |
| | 655 384 | 604 351 |
| | | |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 3 331 927 | 3 469 020 |
| | | |
| Not 3 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Egna lägenheter lokaler | 3 000 000 | 0 |
| | 3 000 000 | 0 |
| | | |
| Not 4 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 89 829 234 | 89 533 889 |
| Nyanskaffningar | 3 390 187 | 295 345 |
| Utgående anskaffningsvärde | 93 219 421 | 89 829 234 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -3 565 829 | -3 018 111 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -605 309 | -547 718 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -4 171 138 | -3 565 829 |
| | | |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 89 048 282 | 86 263 405 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 24 006 003 | 24 006 003 |
| | | |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 58 000 000 | 55 000 000 |
| Taxeringsvärde mark | 55 000 000 | 55 000 000 |
| | 113 000 000 | 110 000 000 |
| | | |
| Taxeringsvärdets uppdelning | | |
| Bostäder | 113 000 000 | 110 000 000 |
| | 113 000 000 | 110 000 000 |
| | | |
| Not 5 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| PÅGÅENDE BYGGNATION | | |
| Pågående om- och tillbyggnad | 756 503 | 2 277 140 |
| | 756 503 | 2 277 140 |

30
 AX es (M) J.L.
 PL

| Not 6 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| MASKINER OCH INVENTARIER | | |
| Ackumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 381 538 | 381 538 |
| Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 381 538 | 381 538 |
| | | |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | -181 238 | -124 605 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -50 075 | -56 633 |
| Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -231 313 | -181 238 |
| | | |
| Redovisat restvärde vid årets slut | 150 225 | 200 300 |

| Not 7 | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| FÖRUTBETALDA KOSTNADER | | |
| Försäkring | 44 312 | 40 191 |
| Kabel-TV | 16 223 | 16 208 |
| Fastighetsskötsel | 0 | 0 |
| Serviceavtal | 1 500 | 0 |
| Prognosstyrning | 0 | 13 088 |
| | 62 035 | 69 487 |

Handwritten notes and signatures:
A small mark above "Sida 13 av 15".
Handwritten text: "27 es" (with a circled "27") and "PL".
Two circular stamps or signatures to the right.

Not 8

EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 69 678 000 | 742 000 | 0 | 68 936 000 |
| Upplåtelseavgifter | 22 469 096 | 2 258 000 | 0 | 20 211 096 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse | -3 002 700 | -819 018 | 0 | -2 183 682 |
| Fond för yttre underhåll | 1 679 265 | 339 000 | -379 639 | 1 719 904 |
| Summa bundet eget kapital | 90 823 661 | 2 519 982 | -379 639 | 88 683 318 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -3 538 132 | -339 000 | 421 442 | -3 620 574 |
| Årets resultat | 223 861 | 223 861 | -41 803 | 41 803 |
| Summa ansamlad förlust | -3 314 271 | -115 139 | 379 639 | -3 578 771 |
| Summa eget kapital | 87 509 390 | 2 404 843 | 0 | 85 104 547 |

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2013 | 2012 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 1 719 904 | 1 389 904 |
| Reservering enligt stadgar | 339 000 | 330 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt styrelsen | -379 639 | 0 |
| Vid årets slut | 1 679 265 | 1 719 904 |

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2013-12-31 | Belopp 2013-12-31 | Belopp 2012-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|---|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| SE-Banken BoLån | 2,200 % | 2 000 000 | 3 000 000 | 2016-01-28 |
| SE-Banken BoLån | 4,080 % | 8 000 000 | 8 000 000 | 2016-01-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 10 000 000 | 11 000 000 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 10 000 000 | 11 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 000 000 kr.

Handwritten signatures and initials:
 A stylized signature at the top left.
 "AF" and "ES" in the middle.
 A circled signature in the middle right.
 "PL" at the bottom.

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El | 21 670 | 21 149 |
| Värme | 129 121 | 148 713 |
| Vatten | 4 765 | 5 855 |
| Sophämtning | 2 997 | 4 183 |
| Extern revisor | 14 000 | 14 000 |
| Arvoden | 119 990 | 18 462 |
| Sociala avgifter | 37 704 | 5 800 |
| Ränta | 4 492 | 2 321 |
| Snöröjning | 24 188 | 94 938 |
| Bevakningskostnad Securitas | 0 | 2 036 |
| | 358 927 | 317 457 |

STOCKHOLM den 29 / 5 2014

Björn Jonas Carlqvist
Ledamot



Per Torsten Lindblom
Ledamot



Corinna Ariane Stritzke
Ledamot



Jan Anders Foureaux
Ordförande



Carl Markus Norrbom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2014



Jan-Ove Brandt
Extern revisor *Aukt.*



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skytten 4, org. nr 769606-9785

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten 4 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skytten 4s finansiella ställning per den 31 december 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skytten 4 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Stockholm den 2 juni 2014

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor