

Årsredovisning 2014

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

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

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

AF ES (M) IL

Valberedning

Anneli Andersson
Inger Renström
Gustaf Örn

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-09.

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:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet/ lokal
Hobbylokal

Kommentar

Skogvaktargatan 10
Skogvaktargatan 8
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
Förstärkt alla vindsdörrar med brytskydd	2014	
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2014 - 2015	
Installation av dusch i uthyrningslägenhet	2013	
Invändig renovering av våra tre sopher	2013	
Stampsplning	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	
Stampsplning	2005	
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006	
Ommålning av tak	1996	
Omputsning av fasad	1995	
Elstambyte	1981 - 1983	
Rörstambyte	1981 - 1983	
Renovering av badrum	1981 - 1983	
Renovering av kök	1981 - 1983	
Planerat underhåll	År	
Ommålning av tak	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Säkerhetsdörrar Arbetet med att byta ut alla säkerhetsdörrar tog ett språng framåt med ett informationsmöte i november 2014 som start och med själva dörrbytet som kom igång under februari månad och som kommer att bli klart under 2015. Reaktionen från medlemmarna har varit mycket positiv.

Processen med våra säkerhetsdörrar har dock tagit oväntat mycket tid och kraft, men detta har varit nödvändigt eftersom det är en kostsam investering som ska hålla många år. Det är heller inte helt trivialt att hitta en dörr som både uppfyller ställda brand- och inbrottskyddskrav utan att dörren blir för tung. Dörren är besiktigad och godkänd av certifierad byggnadsantikvarie, vilket är ett krav eftersom vår fastighet är grönklassad. Vi har även inhämtat råd och synpunkter från Stadsmuséet. Dörren är i vissa delar mer lik originalet från 1910 än våra befintliga dörrar.

Dörren är naturligtvis godkänd även av en certifierad brandkonsult så att den motsvarar de nya kraven för täthet mot brand och framförallt rökgas.

Upplysningsvis kan nämnas att en av anledningarna till att låta besluta om nya stadgar för några år sedan var just att tydliggöra att lägenhetsdörrarna ägs av föreningen och att det därmed är styrelsen som beslutar om dörrarna, ej medlemmen. Medlemmen sköter underhållet av dörrrens ytskikt, ringklocka etc. efter att dörren monterats.

Postboxar Om möjligt ännu knepigare har varit att förbereda för installation av postboxar. Här finns minst sagt många regler att följa förutom detta med färg, utrymme och estetik. Förutsättningarna i våra trapphus är långt ifrån lika dessutom. Styrelsen har talat med olika leverantörer av boxar, med Forum för Fastighetsboxar och tittat på befintliga boxar av olika modeller. Efter många turer landade vi på modellen som har monterats under våren 2015. Boxarna är såklart godkända av Posten.

Passersystem Vid föreningsstämman den 9 juni 2014 beslöts att vi skulle införskaffa ett passersystem. Styrelsen har undersökt vilka system som finns på marknaden och tagit in offerter från flera leverantörer. Efter utvärdering planerar vi att komma igång med installation. Arbetet har blivit försenat då dörrar och boxar tagit betydligt mer tid än planerat.

Förstärkning av vindsdörrar På grund av några inbrottsförsök på våra vindar förstärktes dessa med extra brytskydd som svetsats fast på dörrarna. Arbetet utfördes av Karla lås AB. Vi kontrollerade att företaget var försäkrat ordentligt men framförallt att personalen på plats var certifierade för s.k. "Heta arbeten" som svetsning innebär. Kopia på giltigt certifikat inhämtades.

Extra amortering I juni 2014 amorterade vi bort ytterligare 3 miljoner på föreningens lån. Vårt lån till SEB är efter denna amortering 7 miljoner.

Ombyggnad av sophus. Resultat Under 2013 förändrade vi hanteringen av hushållssopor bland annat på grund av betydande rättproblem. Sopinkasten togs bort liksom den mycket oekonomiska sopkarusellen som fanns på insidan. Istället satte vi in sopkärl. Med denna ändring räknade vi med att sänka våra sopkostnader med ca 20-30 %. Utfallet för 2014 blev en kostnadsminskning på ca 50 %. Detta är långt över förväntan! I pengar motsvarar det ca 40.000 kronor per år i besparing.

Insamling av matavfall Många boende har under året valt att sortera ut matavfallet från våra hushållssopor vilket är glädjande. Med detta kommer vi kunna sänka kostnaderna ytterligare om vi vill. 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 röttslam från reningsverken.

Bygglov beviljat för renovering av slänten Arbetet med att renovera slänten, bygga åsnetrapp, ordna en eller två uteplatser enligt tidigare stämmobeslut gick lite i stå när den tilltänkta projektledaren plötsligt lade ner sin verksamhet. Firman gick inte i konkurs utan ägaren bara avvecklade verksamheten. Vi jobbade ändå vidare med att låta ta fram preciserade detaljrutningar och söka bygglov. Detta blev beviljat under 2014. Nästa steg är att hitta en

projektledare som kan hjälpa oss med arbetet med att ta in offerter på utförandet och att se till att renoveringen blir klar.

Lyckad höststädning Under hösten genomfördes en höststädning som denna gång verkade vara mer välbesökt än vanligt. Lysande! Nytt för i år var de två inhyrda lövblås-aggregaten. Nu gick arbetet betydligt lättare även om kompletterande räfsning var nödvändig.

Gårdsskötsel Under 2014 har vi bytt entreprenör och anlitar nu Två Smålänningar AB. Vi har låtit dem framförallt klippa ned och ansa buskage på ett flertal platser och ta bort en del sly. Dessutom har de utfört sedvanlig gräsklippning och ogrärensning.

Klippning av buskar på övre gården Vi har länge planerat att snygga till och förbättra den ganska igenvuxna hörnan bakom sophuset på övre gården mot Nimrodsgatan. Två Smålänningar fick börja med att röja utmed tomtgränsen mot grannfastigheten. Detta var helt nödvändigt för att en entreprenör överhuvudtaget ska kunna ta sig fram, titta, mäta och föreslå några åtgärder. Vi behövde även själva kunna se var gränsen går så att vi inte råkar göra något på grannens mark. Planer finns för att täppa till smitvägen genom buskarna med staket eller mur, eller en kombination.

Snöröjning mark Även snöröjningen togs över av Två Smålänningar AB inför vintern 2014/15.

Snöröjning tak Insatsen under 2014 var mer blygsam än vanligt. Takskottningen utfördes som tidigare 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.

Händelser efter året

Passersystem Vid föreningsstämman den 9 juni 2014 beslöts att vi skulle införskaffa ett passersystem och därmed hålla portarna låsta dagtid. Styrelsen har undersökt vilka system som finns på marknaden och tagit in offerter från flera leverantörer. Efter utvärdering planeras vi att komma igång med installationen, sannolikt under 2015.

Ommålning av yttertak Våra tak behöver målas om vilket är i enlighet med vår underhållsplan. Extern projektledning för detta kommer att köpas in. Förhoppningsvis kan planeringen av arbetet påbörjas under 2015 och genomföras under 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 77 st

Förändring från föregående år: 0 st

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Soliditet (%)	92	89	87	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	368	224	42	448
Nettoomsättning (tkr)	3 820	3 835	3 877	3 862

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 585 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	367 881
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-3 314 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-339 000
summa ansamlad förlust	-3 285 390

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

259 097
-3 026 293

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 759 354	3 780 304
Övriga rörelseintäkter	Not 2	60 853	55 636
		3 820 207	3 835 940
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-717 536	-805 045
Driftkostnader	Not 4	-1 314 909	-1 423 923
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 628	-289 881
Personalkostnader	Not 6	-157 712	-157 694
Avskrivningar	Not 7	-949 350	-655 384
		-3 346 134	-3 331 927
RÖRELSERESULTAT		474 073	504 013
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		63 363	123 291
Räntekostnader		-175 759	-403 443
Avyttring bostadsrätt	Not 8	6 204	0
		-106 192	-280 152
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		367 881	223 861

Balansräkning

		2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hyresrätter	Not 9	0	3 000 000
		0	3 000 000
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 10	88 279 133	89 048 282
Pågående byggnation	Not 11	813 709	756 503
Maskiner och inventarier	Not 12	100 150	150 225
		89 192 992	89 955 010
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 192 992	92 955 010
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		3 672	17 669
SBC Klientmedel i SHB		663 463	0
Övriga fordringar		76 473	70 387
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 13	86 682	116 627
		830 290	204 683
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 582 314	4 773 420
SBC klientmedel i SHB		0	942 421
		5 582 314	5 715 841
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 412 603	5 920 524
SUMMA TILLGÅNGAR		95 605 595	98 875 534

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL	Not 14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 144 396	89 144 396
Fond för yttre underhåll	Not 15	2 018 265	1 679 265
		91 162 661	90 823 661
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-3 653 271	-3 538 132
Årets resultat		367 881	223 861
		-3 285 389	-3 314 271
SUMMA EGET KAPITAL		87 877 271	87 509 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 000 000	10 000 000
		5 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	2 000 000	0
Leverantörsskulder		151 412	724 807
Skatteskulder		0	3
Övriga kortfristiga skulder		73 699	2 921
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 17	503 212	638 413
		2 728 324	1 366 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 605 595	98 875 534
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 16	28 532 850	28 532 850
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2014-01-01.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader		0,50%
Fastighetsförbättringar		10, 15 och 30 år
Värmeanläggning		20 år
Maskiner		5 år
Stomme och grund	120 år	0
Stomkomplettering/Grundkostnad trädetaljer	15 år	0
Stomkomplettering/Trädetaljer ÅTA	30 år	0
Stomkomplettering/Hyreslägenheter	20 år	0
Stomkomplettering/Radonsanering	10 år	0
Stomkomplettering/Lägenhetsrenovering	30 år	0
Stomkomplettering/Förbättring	10 år	0
Stomkomplettering/Hyreslägenheter	30 år	0
Värmesystem	20 år	0
Värmesystem	20 år	0
Maskiner	5 år	0

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	2 905 126	2 884 979
	Hyror bostäder	681 728	721 433
	Hyror lokaler	172 500	173 892
		3 759 354	3 780 304

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Gemensamhetslokal	15 857	54 592
	Öresutjämning	81	78
	Försäkringsersättning	40 474	0
	Övriga intäkter	4 441	966
		60 853	55 636

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	41 416	39 781
	Fastighetskötsel beställning	1 298	1 890
	Fastighetskötsel gård beställning	114 995	108 988
	Snöröjning/sandning	39 375	350 802
	Städning entreprenad	166 851	164 585
	Städning enligt beställning	8 187	5 344
	Mattvätt/Hyrmattor	34 052	29 137
	Myndighetstillsyn	0	8 085
	Gård	12 778	5 442
	Serviceavtal	8 250	6 750
	Förbrukningsmateriel	27 510	20 901
		454 711	741 704
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 877	1 544
	Tvättstuga	0	6 201
	Lås	850	2 983
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 938
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 098
	Vattenskada	0	42 164
		3 727	57 928
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	257 048	0
	VVS	2 050	5 413
		259 098	5 413
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	717 536	805 045
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	95 952	106 925
	Värme	834 283	898 137
	Vatten	110 962	111 204
	Sophämtning/renhållning	37 153	74 789
	Grovsopor	46 990	49 036
		1 125 340	1 240 091
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	67 467	62 354
	Kabel-TV	16 223	16 208
		83 690	78 562
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	105 879	105 270
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 314 909	1 423 923

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Medlemsinformation	0	768
	Tele och datakommunikation	2 654	7 355
	Hysesförluster	1	4 627
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	13 500
	Föreningskostnader	8 746	14 390
	Styrelseomkostnader	8 879	203
	Fritids och Trivselkostnader	252	0
	Förvaltningsarvode	107 704	80 201
	Förvaltningsarvodena övriga	663	16 388
	Administration	8 586	4 865
	Korttidsinventarier	23 132	34 937
	Konsultarvode	3 300	70 620
	Föreningsavgifter	4 950	5 008
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 480
	Övriga driftskostnader	17 451	30 539
		206 628	289 881
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 008	119 990
	Sociala kostnader	37 704	37 704
		157 712	157 694
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	0	304 441
	Stomme och grund	481 627	0
	Stomkomplettering förening	364 404	0
	Värmesystem	53 244	0
	Förbättringar	0	300 869
	Maskiner	50 075	50 075
		949 350	655 384
Not 8	AVYTTRING BOSTADSRÄTT	2014	2013
	Lägenhetsförsäljning lgh 1003	6 204	0
		6 204	0
Not 9	IMMATERIELLA ANLAGGNINGSTILLGÅNGAR	2014	2013
	Egna lägenheter lokaler	0	3 000 000
		0	3 000 000

Not 10 BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 219 421	89 829 234
Nyanskaffningar	130 124	3 390 187
Utgående anskaffningsvärde	93 349 545	93 219 421
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 171 138	-3 565 829
Årets avskrivningar enligt plan	-899 274	-605 309
Utgående avskrivning enligt plan	-5 070 412	-4 171 138
Planenligt restvärde vid årets slut	88 279 133	89 048 282
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark	55 000 000	55 000 000
	113 000 000	113 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	113 000 000	113 000 000
	113 000 000	113 000 000

Not 11 PÅGÅENDE BYGGNATION	2014	2013
Pågående om- och tillbyggnad	813 709	756 503
	813 709	756 503

Not 12 MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	381 538	381 538
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	381 538	381 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-231 313	-181 238
Årets avskrivningar enligt plan	-50 075	-50 075
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-281 388	-231 313
Redovisat restvärde vid årets slut	100 150	150 225

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a circled 'M' and 'PL'.

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	46 311	44 312
	Kabel-TV	16 204	16 223
	Fastighetskötsel	0	0
	Serviceavtal	1 500	1 500
	Prognosstyrning	0	0
	Upplupna intäkter uthyrning	15 857	54 592
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 810	0
		86 682	116 627

Not 14	EGET KAPITAL		Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	69 678 000	0	69 678 000
	Upplåtelseavgifter	22 469 096	0	22 469 096
	Ack kostnad för nyupplåtelse	-3 002 700	0	-3 002 700
	Fond för yttre underhåll	2 018 265	339 000	1 679 265
	S:a bundet eget kapital	91 162 661	339 000	90 823 661
	Ansamlad förlust			
	Ansamlad förlust	-3 653 271	-339 000	-3 538 132
	Årets resultat	367 881	367 881	223 861
	S:a ansamlad förlust	-3 285 389	28 881	-3 314 271
	S:a eget kapital	87 877 271	367 881	87 509 390

Not 15	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	1 679 265	1 719 904
	Reservering enligt stadgar	339 000	339 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	0	-379 639
	Vid årets slut	2 018 265	1 679 265

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,590 %	7 000 000	10 000 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		7 000 000	10 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	0	
			5 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

[Handwritten signatures and initials]

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2014-12-31	2013-12-31
El	21 347	21 670
Värme	140 324	129 121
Vatten	4 902	4 765
Sophämtning	2 689	2 997
Extern revisor	14 000	14 000
Arvoden	0	119 990
Sociala avgifter	0	37 704
Ränta	4 689	4 492
Snöröjning	0	24 188
Förutbetalda hyror och avgifter	315 261	279 487
	503 212	638 414

MF ES (MA) PL H

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 6 2015


Jan Anders Foureaux
Ordförande



Björn Jonas Carlqvist
Ledamot


Per Torsten Lindblom
Ledamot


Carl Markus Norrbom
Ledamot


Corinna Ariane Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 6 2015


Jan-Ove Brandt
Extern revisor *akt.*

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 2015



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor