

Årsredovisning 2016

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Anders Foureaux	Ordförande
Emma Ida Josefin Pettersson	Sekreterare
Björn Jonas Carlqvist	Ledamot
Erika Linnéa Klintmalm	Ledamot
Carl Markus Norrbom	Ledamot
Fred Georg Tobias Olsson	Ledamot
Corinna Ariane Stritzke	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JK", "To", "ek", "AZ", "MA", "ES", and a stylized signature.

Valberedning

Anneli Andersson
Inger Renström
Gustaf Örn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Skytten 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

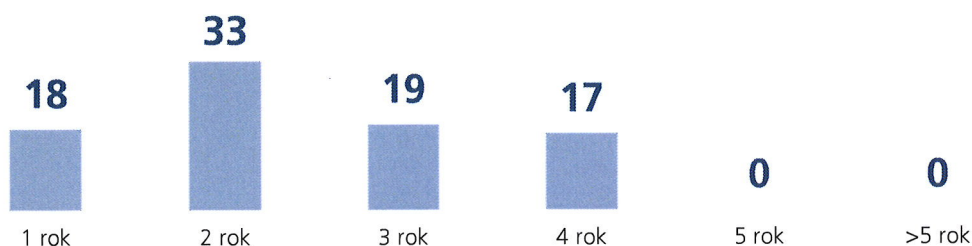
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 78 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter och 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet/ lokal
Hobbylokal

Kommentar

Skogvaktargatan 10
Skogvaktargatan 8
Jägmästargatan 12

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dl", "TO", "ML", "ES", and "EK".

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Bättringsmålning invändigt av trapphusen	2016	
Ommålning av fönster, utvändigt trä, garantiåtgärder	2016	Kompletterande underhållsåtgärder kommer även att göras
Renovering av lekplats	2016	Nya gungor, rutschkana, lekhus
Byte av Veluxfönster	2016	På översta våningsplanet
Installation av passersystem för ytterdörrar	2015 - 2016	Även vindsdörrarna omfattas
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 sophus	2013	
Stampolning	2012	
Byte av fjärrvärmecentral	2012	
Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i våra tre tvättstugor	2010 - 2011	
Byte av samtliga sprinklerhuvuden på sprinklersystemet	2009	
Ommålning och renovering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak	2009	Omfattande garantiarbeten utfördes 2010
Stampolning	2005	
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006	
Ommålning av tak	1996	
Omputsning av fasad	1995	
Elstambyte	1981 - 1983	
Rörstambyte	1981 - 1983	
Renovering av kök	1981 - 1983	
Renovering av badrum	1981 - 1983	
Planerat underhåll	År	
Installation av bredband/fiber i samtliga lägenheter	2017	
Ommålning, reparation av tak och fasad	2017-2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dx", "To", "M", "B", and "EK".

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 623 487	6 245 776
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 702 151	3 715 497
Finansiella intäkter	903	28 864
Minskning kortfristiga fordringar	38 181	0
Medlemsinsatser	-384 302	4 075 000
Ökning av kortfristiga skulder	929 653	0
	4 286 586	7 819 360
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 619 978	2 456 970
Finansiella kostnader	36 519	63 221
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 745 857	2 818 419
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 927
Minskning av långfristiga skulder	0	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 113
	5 402 355	7 441 649
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 435 558	6 623 487
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 187 929	377 710

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 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 räkenskapsåret

Fiberinstallation - bredband

Under året har styrelsen lagt ner mycket tid på att hitta en leverantör av fiberanslutning till samtliga lägenheter. Ett flertal offerter har inhämtats och efter utvärdering landade vi på några möjliga leverantörer. Ett krav vi satt upp var att föreningen ska äga sitt eget nät, inte som nu att Com Hem äger bredbandsnätet i vår fastighet. Ett annat krav var att bindningstiden med leverantören fick vara max 5 år.

Utvecklingen går fort inom detta område och överföringstekniken blir hela tiden bättre. Eftersom det inte är helt trivialt att jämföra leverantörernas erbjudanden tog utvärderingsprocessen längre tid än vi planerat och beslut kunde tas först i mars 2017 då vi skrev avtal med Bahnhof. Prisutvecklingen under detta år har varit positiv. Vi lyckades få ner priset för installation och drift med ca 500 000 kr sett på en 5-årsperiod tack vare detta. Installationen kommer att ske under 2017 och utgörs av fiberinstallation till varje lägenhet med 1 Gbit/s i bägge riktningarna för varje hushåll.

Com Hem blir kvar

Vi kommer behålla Com Hem som leverantör av TV tills vidare vad gäller TV1, TV2, TV4. För de som hellre väljer Com Hem som bredbandsoperatör går även detta bra. Det är bara att fortsätta som vanligt.

Underhåll av utvändigt trä, gavelspetsar, fönster mm

Under året har vi vår tidigare entreprenör, Delér måleri AB fått utföra garantiåtgärder från den tidigare renoveringen de gjorde åt oss 2009-2010. Eftersom vi ändå hade entreprenören på plats valde vi att genomföra ytterligare underhåll av målning av de trädelar som inte omfattades av garantin. Det är framförallt de delar som är kraftigt solbelysta som kräver ett tätare underhåll har vi märkt. Några fönster kvarstår att åtgärda som inte hanns med. Berörda boende kommer att kontaktas.

3

J.C. To
27
es
ek

Byte av Veluxfönster

På översta våningsplanet finns lägenheter med ett fönster av en speciell typ, Velux. Några gick inte att öppna längre och karmarna hade börjat ge efter så att den mycket tunga fönsterrutan av isolerglas riskerade att falla ner på förbipasserande. Därför lät vi byta ut dessa fönster detta år. Ingreppet krävde skylift och medförde även plåtarbeten runt dessa fönster.

Passersystem

Installationen av vårt nya passersystem blev klart under maj månad 2016. När systemet togs i drift dök en rad problem upp som varken styrelsen eller leverantören hade förutsett. Det krävdes ganska omfattande omtag från leverantörens sida för att komma tillrätta med problemen. Åtgärderna som behövde vidtas gjordes på leverantörens bekostnad. Felsökning och uppföljning tog dock mycket tid och energi från styrelsen.

Byte av entrédörrar

Som de flesta säkert noterat har våra entrédörrar börjat ge upp. De är spruckna, har hängt ut sig och stänger inte som de ska. För några år sedan hade vi en förhoppning om att kunna renovera dörrarna och lät göra en enklare renovering med slipning, riktning, montering av nya släplister. Vi bytte även ut alla dörrstängare. Vi har konstaterat att detta endast har hjälpt för stunden. Efter något år är problemen tillbaka. Vårt passersystem sätter ytterligare fokus på detta problem när vissa dörrar inte stänger och andra fastnar.

Vi har därför tagit beslut om att byta samtliga entré- och källardörrar. Vi har valt att börja med tre provdörrar och när de är klara vill vi utvärdera utformning och funktion innan vi gör den större beställningen. Vi kommer låta flera entreprenörer ge in anbud.

Basturenovering

Ett gammalt medlems-initiativ som fått prioriteras ner en tid har fått ny fart. Styrelsen har tagit fram ett förslag på renovering av bastun och utrymmet utanför. Förlaget har lämnats ut för upphandling. Förhoppningsvis kan vi genomföra detta under 2017.

Tak- och fasadåtgärder

Vi var i startgropparna för att dra igång arbetet med att förbereda de åtgärder på tak och skorstenar som länge varit planerat, liksom även reparationsarbeten på fasaden. En plåtkonsult var utsedd som kunde åta sig arbetet. Tyvärr fick plåtslagerifirman förhinder innan de kom igång och vi kommer därför att leta efter en ny som kan hjälpa oss.

Ny lekplats

Mot slutet av året kom arbetet igång med att byta ut rutschkana, gungställning och lekhus på nedre gården. Detta efter en längre tids förberedelser. Alla tre anordningar var ca 35 år gamla och hade med tiden blivit farliga. Vi lät göra en säkerhetsbesiktning och resultatet var inte godkänt. Vi valde då att byta ut allting mot nya godkända lekanordningar.

Beskärning av träd

Lönnarna i hönsgården har beskurets under året. Förra gången de beskars (på familjebostädens tid) beskars de fel enligt vår entreprenör Trädmästarna. Detta fick till följd att det kom kraftiga vattenskott som givit mycket stora trädkronor och stora grenar högt upp i träden. Vid kraftig vind eller storm riskerar stora grenar att lossna, vilket redan har hänt några gånger. Dessutom är träden i ganska dåligt skick. Vi valde mellan att ta ner träden eller beskära dem kraftigt. Vi valde det senare.

Renovering av slätten

Då vi inte ännu lyckats hitta en projektledare som kan ta sig an arbetet har styrelsen därför valt att dela upp arbetet i mindre delar istället för att göra ett stort projekt av det hela. Den första insatsen blir att anpassa hönsgården till den blivande "åsnetrappan" mellan övre och nedre gård.

Hönshuset upprustat

Eftersom gårdens höns är så pass uppskattat av de boende och våra besökare valde vi i samarbete med hönsansvariga att göra en mindre upprustning av hönshuset. Det som gjorde det hela lite akut var att taket läckte och att vi fått problem med råttor. Nu är taket helt och hönshuset är mindre attraktivt för oönskade gäster.

Nya trädgårdsmöbler

Vi lät köpa in nya trädgårdsmöbler inför sommarsäsongen. Flertalet av de gamla gick inte att laga längre.

Nya gårdsgrillar inköpta

Våra gamla grillar var väl rostiga och dags att byta ut. Nya har köpts in till övre och nedre gård.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HTO", "27", "AM", "ES", and "EK".

Vår- och höststädning

Vår- och höst städningen genomfördes som brukligt. Just höst städningen blev lite av en utmaning på grund av snön som plötsligt vräkte ner under helgen. Löven fick vara kvar under snötäcket och vi bar ner trädgårdsmöblerna istället. Det blev i alla fall ett tillfälle för oss boende att träffas över lite korv och fika.

Gårdsskötsel och snöröjning

Vår entreprenör är sedan några år Två Smälänningar AB. De sköter gräsklippning, ogrärensning och annat samt snöröjning.

Snöröjning tak

Taksiktning har utförts av DB Tak AB. Vi hade under vintern en kort men intensiv episod med istappar som entreprenören fick ta ner.

Teknisk förvaltning

Även detta år har vi i styrelsen antingen fixat de fel som uppstått själva eller lejt bort åtgärderna utan mellanhand.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 129
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 121

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Soliditet (%)	93	94	92	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	230	368	224
Nettoomsättning (tkr)	3 700	3 715	3 775	3 835

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 585 m² bostäder.

Förändringar 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	70 644 000	0	0	70 644 000
Upplåtelseavgifter	22 191 094	-384 302	0	22 575 396
Ack kostnad för nyupplåtelse	-72 160	-72 160	0	
Fond för yttre underhåll	2 295 949	416 820	-219 039	2 098 168
S:a bundet eget kapital	95 058 883	-39 642	-219 038	95 317 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 332 982	-416 820	449 130	-3 365 292
Årets resultat	118	118	-230 092	230 092
S:a ansamlad förlust	-3 332 863	-416 702	219 038	-3 135 201
S:a eget kapital	91 726 019	-456 344	0	92 182 363

Handwritten signatures and initials: "Hil To", "27", "EK", "ES", "Ek", and a large circular stamp.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	118
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 916 162
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 820
summa balanserat resultat	-3 332 864

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

194 768
-3 138 096

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



Handwritten signatures and initials: H, T, A, K, M, E, S, K.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 700 490	3 715 497
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 661	0
Summa rörelseintäkter		3 702 151	3 715 497
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 233 875	-2 048 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 156	-250 783
Personalkostnader	Not 6	-163 948	-158 166
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 046 438	-994 077
Summa rörelsekostnader		-3 666 417	-3 451 047
RÖRELSERESULTAT		35 734	264 449
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		903	28 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 519	-63 221
Summa finansiella poster		-35 616	-34 358
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		118	230 092
ÅRETS RESULTAT		118	230 092

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H To", "17", "MK", "EB", and "EK".

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	92 314 065	87 542 535
Pågående byggnation	Not 9	402 687	3 424 724
Maskiner och inventarier	Not 10	0	50 075
Summa materiella anläggningstillgångar		92 716 752	91 017 334
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 716 752	91 017 334
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 852	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 246 308	1 520 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 999	80 483
Summa kortfristiga fordringar		1 366 159	1 600 563
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 216 972	5 208 678
Summa kassa och bank		4 216 972	5 208 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 583 131	6 809 241
SUMMA TILLGÅNGAR		98 299 883	97 826 574



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HT", "27", "MD", "ES", and "EK".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 762 934	93 219 396
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 295 949	2 098 168
Summa bundet eget kapital		95 058 883	95 317 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 332 982	-3 365 292
Årets resultat		118	230 092
Summa fritt eget kapital		-3 332 863	-3 135 201
SUMMA EGET KAPITAL		91 726 019	92 182 363
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		999 219	166 076
Skatteskulder		5 415	0
Övriga skulder		0	73 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	569 230	404 435
Summa kortfristiga skulder		1 573 864	644 211
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 299 883	97 826 574

8

Handwritten signatures and initials: H TO, 17, (M), 8, EK

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

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

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplettering/Grundkostnad trädetaljer	15 år	15 år
Stomkomplettering/Trädetaljer ÄTA	30 år	30 år
Stomkomplettering/Lägenhetsreoveringar	20 år	20 år
Stomkomplettering/Radonsanering	10 år	10 år
Stomkomplettering/Förbättring	10 år	10 år
Stomkomplettering/Lägenhetsreoveringar	30 år	30 år
Stomkomplettering/Övriga förbättringar	15 år	15 år
Stomkomplettering/Säkerhetsdörrar	50 år	-
Stomkomplettering/Passersystem	25 år	-
Stomkomplettering/Fönster,gavel,vindsskivor	15 år	-
Stomkomplettering/Lekplats	30 år	-
Värmesystem	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 950 149	2 940 718
Hyror bostäder	608 962	608 962
Hyror lokaler	134 083	181 607
Gemensamhetslokal	7 294	-15 857
Öresutjämning	1	67
	3 700 490	3 715 497

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	1 661	0
	1 661	0

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "H To", "AF", "MD", "EB", and "EK".

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	45 104	32 116
	Fastighetsskötsel gård beställning	115 134	124 129
	Snöröjning/sandning	130 552	114 739
	Städning entreprenad	174 486	169 434
	Städning enligt beställning	6 188	0
	Mattvätt/Hyrmattor	34 752	34 752
	Gård	9 483	8 792
	Serviceavtal	16 540	3 750
	Förbrukningsmateriel	32 325	10 524
	Brandskydd	3 440	0
	Fordon	463	0
		568 467	498 236
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 801	3 150
	Lås	7 058	390
	VVS	5 482	2 864
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 482
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 337
	Vattenskada	66 900	23 875
		82 241	38 098
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	132 724	180 170
	Tvättstuga	16 525	16 102
	VVS	2 741	22 767
	Fönster	8 628	0
	Mark/gård/utemiljö	34 150	0
		194 768	219 039
	Taxebundna kostnader		
	El	104 785	95 389
	Värme	877 431	807 873
	Vatten	127 342	114 711
	Sophämtning/renhållning	37 108	37 285
	Grovsopor	43 179	45 279
		1 189 845	1 100 537
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 621	66 402
	Kabel-TV	16 217	16 204
		78 838	82 606
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 716	109 505
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 233 875	2 048 021



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature that appears to be 'MN' and other smaller initials like 'H To', 'E', and 'ER'.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	2 237	1 673
	Tele- och datakommunikation	2 759	2 759
	Hysesförluster	1	0
	Befarade förluster	-1 200	1 200
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	14 750
	Föreningskostnader	10 356	8 751
	Fritids- och trivselkostnader	1 600	1 594
	Förvaltningsarvode	107 328	103 042
	Förvaltningsarvoden övriga	4 076	12 213
	Administration	4 994	2 914
	Korttidsinventarier	35 632	0
	Konsultarvode	9 163	72 676
	Föreningsavgifter	4 950	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	Övriga driftkostnader	17 451	17 451
		222 156	250 783

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	125 000	120 001
	Kostnadsersättningar	426	463
	Sociala kostnader	38 522	37 703
		163 948	158 166

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	481 627	481 627
	Fönster/dörrar och portar K3	52 521	0
	Stomkomplettering förening K3	405 429	405 589
	Värmesystem K3	56 786	56 786
	Maskiner	50 075	50 075
		1 046 438	994 077



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'H', 'T.O.', 'M', 'ES', and 'EK'.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	93 556 949	93 349 545
	Nyanskaffningar	5 767 894	207 404
	Utgående anskaffningsvärde	99 324 843	93 556 949
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 014 415	-5 070 413
	Årets avskrivningar	-996 363	-944 002
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 010 778	-6 014 414
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	61 940 000	58 000 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	55 000 000
		138 940 000	113 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	138 000 000	113 000 000
	Lokaler	940 000	0
		138 940 000	113 000 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	402 687	3 424 724
		402 687	3 424 724

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
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	-331 463	-281 388
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 075	-50 075
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-381 538	-331 463
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	50 075

3

Handwritten signatures and initials: H TO, AY, M, ES, ER

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR		2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar		1 200	1 200
Osäkra kundfordringar		0	-1 200
Skattekonto		25 687	99 111
Skattefordran		0	6 160
Klientmedel hos SBC		1 218 586	1 414 809
Fordringar		835	
		1 246 308	1 520 080

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2016-12-31	2015-12-31
Försäkring		44 881	40 180
Kabel-TV		16 425	16 217
Fastighetsskötsel		11 738	11 276
Serviceavtal		10 145	6 000
Medlemsavgift Bostadsrätterna		6 810	6 810
		89 999	80 483

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början		2 098 168	2 018 265
Reservering enligt stadgar		416 820	339 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt styrelsen		-219 039	-259 097
Vid årets slut		2 295 949	2 098 168

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	0,610 %		5 000 000	5 000 000	2018-01-28
Summa skulder till kreditinstitut			5 000 000	5 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	0	
			5 000 000	5 000 000	

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

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER		2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar		28 532 850	28 532 850

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT	
Ommålning, reparation av tak, skorstenar och fasad beräknas ske under 2017-2018.	

2

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "T.O.", "M", "ES", and "ER".

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
El	14 628	19 952
Värme	91 017	86 248
Sophämtning	0	4 680
Extern revisor	15 000	14 000
Arvoden	120 000	0
Sociala avgifter	37 704	0
Ränta	733	1 600
Förutbetalda hyror och avgifter	290 148	277 955
	569 230	404 435

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 6 2017



Jan Anders Foureaux
Ordförande



Emma-Ida Josefin Pettersson
Sekreterare



Björn Jonas Carlqvist
Ledamot



Erika Linnéa Klintmalm
Ledamot



Carl Markus Norrbom
Ledamot



Fred Georg Tobias Olsson
Ledamot



Corinna Ariane Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten 4 för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skytten 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 8 juni 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor