

Årsredovisning 2017

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 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 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG





Valberedning

Rasmus Möllby
Inger Renström
Gustaf Örn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-19.

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

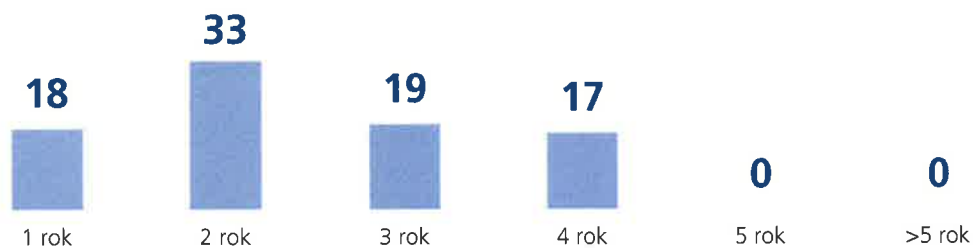
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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 notes:
HIC
ent
es
J

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
Installation av fibernät för bredband	2017	Till samtliga lägenheter
Stampsolning	2017	
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	
Byte av fjärrvärmecentral	2012	
Stampsolning	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
Stampsolning	2005	
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006	
Ommålning av tak	1996	
Ompputsning av fasad	1995	
Rörstambyte	1981 - 1983	
Elstambyte	1981 - 1983	
Renovering av kök	1981 - 1983	
Renovering av badrum	1981 - 1983	
Planerat underhåll	År	
Ommålning, reparation av tak och fasad	2018-2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

3

Handwritten signatures and initials: *WFF TO*, *HL*, *UH*, *BS*, *MA*, *JF*

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 435 558	6 623 487
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 572 753	3 702 151
Finansiella intäkter	538	903
Minskning kortfristiga fordringar	0	38 181
Upplåtelseavgifter	0	-384 302
Ökning av kortfristiga skulder	0	929 653
	3 573 291	4 286 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 644 920	2 619 978
Finansiella kostnader	30 927	36 519
Ökning av materiella anläggningstillgångar	518 960	2 745 857
Ökning av kortfristiga fordringar	49 766	0
Minskning av kortfristiga skulder	865 380	0
	4 109 952	5 402 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 898 897	5 435 558
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-536 661	-1 187 929

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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 avslutad

Under sommaren avslutades arbetet med att dra fram fiberanslutning till samtliga lägenheter. Vår nya bredbandsleverantör heter Bahnhof. Varje lägenhet har nu en egen fiberanslutning till internet med hastighet/bandbredd om 1 Gbit/s. Hastigheten gäller i bägge riktningarna, dvs. både när man laddar ner, tittar på film, eller laddar upp, skickar stora filer eller bilder. Kostnaden bärs av föreningen vilket i klartext innebär via årsavgifter och hyror.

TV från Com Hem behålls

Vi valde att tills vidare behålla Com Hem som leverantör av basutbudet för TV dvs. TV1, TV2, TV4 och lite till. Den som vill fortsätta med Com Hem:s bredband eller betal-TV-kanaler kan göra det.

Ny grovtvättmaskin i tvättstuga 3

Vår mer än 20 år gamla grovtvättmaskin gav upp under året. En ny inköptes i slutet av året som är betydligt mer energieffektiv än den gamla.

Rensning av cykelförråd och andra utrymmen

Styrelsen har under året vid flera tillfällen informerat om vikten av att alla boende märker upp sina tillhörigheter och förvarar dessa i anvisade utrymmen. Flera informationsinsatser har genomförts. Allt som varit omärkt har omhändertagits av Styrelsen och kommer att förvaras i minst 6 månader innan det slängs eller återvinns. Kampanjen har resulterade i betydligt bättre plats i våra gemensamma cykelförråd och på innergården.

Stampsolning

Stampsolning av våra avloppsstammar gjordes under hösten av Solna Högtryck.

Handwritten signatures and initials:
 - A blue circle containing the letters "MN".
 - A signature that appears to be "J.T."
 - A signature that appears to be "WTO".
 - A signature that appears to be "J".

Renovering av två blivande borätter förberedd

Föreningen kommer under 2018 att kunna avyttra två lägenheter som nya borätter. Skicket på lägenheterna var sådant att de behövde renoveras. Som minimum renoverar vi alltid badrummet för att förebygga vattenskador. Att hitta en entreprenör var en utmaning, men vi lyckades till sist och arbetena kom igång 2018.

Underhåll av utvändigt trä, gavelspetsar, fönster mm

Underhållsåtgärder som påbörjades under 2016 fortsatte under 2017. Det är framförallt de delar som är kraftigt solbelysta som kräver ett tätare underhåll.

Takåtgärder

De planerade åtgärderna på våra tak har blivit försenade, men vi räknar med att komma igång med arbetet i närtid.

Renovering av slänten

När det gäller renovering av slänten har Styrelsen gjort vissa nya överväganden och ett nytt beslut behöver förankras på stämman i år.

Hönsgården minskad

Hönsgården var onödigt stor och staketet hade delvis rasat in. Styrelsen lät därför göra en förminskning av hönsgården samtidigt som stolpar byttes ut och nytt nät sattes på. Ett tak installerades till följd av de rovfågelangrepp som skedde under året.

Vår- och höststädning

Vår- och höst städningen genomfördes som brukligt. Många nya boende anslöt och tog chansen att inte bara göra en massa nytta utan även träffa över lite kolv och fika.

Gårdsskötsel och snöröjning

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

Snöröjning tak

Taskottning 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, något som spar föreningen pengar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 78 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121 st
Tillkommande medlemmar: 7 st
Avgående medlemmar: 8 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120 st

70

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AF TO", "eh", "ES", and a circled signature.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Elkostnad/m ² totalyta	20	19	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	150	157	145	149
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	23	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	6	7	11	31
Soliditet (%)	94	93	94	92
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-261	0	230	362
Nettoomsättning (tkr)	3 573	3 700	3 715	3 775

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	0	0	22 191 094
Ack kostnad för nyupplåtelse	-72 160	0	0	-72 160
Fond för yttre underhåll	2 518 001	416 820	-194 768	2 295 949
S:a bundet eget kapital	95 280 935	416 820	-194 768	95 058 883
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 554 915	-416 820	194 886	-3 332 982
Årets resultat	-260 643	-260 643	-118	118
S:a ansamlad förlust	-3 815 558	-677 463	194 768	-3 332 863
S:a eget kapital	91 465 376	-260 643	0	91 726 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-260 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 138 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 820
summa balanserat resultat	-3 815 558

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

249 183
-3 566 375

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 572 753	3 700 490
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 661
Summa rörelseintäkter		3 572 753	3 702 151
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 276 215	-2 233 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 001	-222 156
Personalkostnader	Not 6	-157 704	-163 948
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 158 088	-1 046 438
Summa rörelsekostnader		-3 803 007	-3 666 417
RÖRELSERESULTAT		-230 254	35 734
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		538	903
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 927	-36 519
Summa finansiella poster		-30 389	-35 616
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-260 643	118
ÅRETS RESULTAT		-260 643	118

20

AF TO AS MD J

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	91 512 759	92 314 065
Pågående byggnation	Not 9	476 522	402 687
Maskiner och inventarier	Not 10	88 344	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 077 625	92 716 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 077 625	92 716 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		43 554	29 852
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	714 917	1 246 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	128 087	89 999
Summa kortfristiga fordringar		886 558	1 366 159
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 209 678	4 216 972
Summa kassa och bank		4 209 678	4 216 972
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 096 236	5 583 131
SUMMA TILLGÅNGAR		97 173 860	98 299 883

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		92 762 934	92 762 934
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 518 001	2 295 949
Summa bundet eget kapital		95 280 935	95 058 883
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 554 915	-3 332 982
Årets resultat		-260 643	118
Summa fritt eget kapital		-3 815 558	-3 332 863
SUMMA EGET KAPITAL		91 465 376	91 726 019
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 000 000	5 000 000
Summa långfristiga skulder		5 000 000	5 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		210 891	999 219
Skatteskulder		9 504	5 415
Övriga skulder		73 704	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	414 385	569 230
Summa kortfristiga skulder		708 484	1 573 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 173 860	98 299 883

Handwritten signatures and initials: *HL*, *TH*, *TO*, *ES*, *MM*, *JS*

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Stomme och grund	120 år	120 år
Stomkomplettering/Grundkostnad trädetaljer	15 år	15 år
Stomkomplettering/Trädetaljer ÄTA	30 år	30 år
Stomkomplettering/Lägenhetsrenoveringar	20 år	20 år
Stomkomplettering/Radonsanering	10 år	10 år
Stomkomplettering/Förbättring	10 år	10 år
Stomkomplettering/Lägenhetsrenoveringar	30 år	30 år
Stomkomplettering/Övriga förbättringar	15 år	15 år
Stomkomplettering/Säkerhetsdörrar	50 år	50 år
Stomkomplettering/Passersystem	25 år	25 år
Stomkomplettering/Fönster,gavel,vindsskivor	15 år	15 år
Stomkomplettering/Lekplats	30 år	30 år
Värmesystem	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år
Bredband	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 950 149	2 950 149
Hyror bostäder	468 486	608 962
Hyror lokaler	143 625	134 083
Gemensamhetslokal	10 420	7 294
Öresutjämnning	73	1
	3 572 753	3 700 490

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	1 661
	0	1 661

3

Handwritten signatures and initials: *JK*, *TK*, *ES*, *MU*, *JK*

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	46 952	45 104
	Fastighetskötsel gård beställning	152 638	115 134
	Snöröjning/sandning	52 774	130 552
	Städning entreprenad	179 153	174 486
	Städning enligt beställning	35 213	6 188
	Mattvätt/Hyrmattor	35 354	34 752
	Myndighetstillsyn	1 110	0
	Gemensamma utrymmen	605	0
	Gård	8 563	9 483
	Serviceavtal	20 905	16 540
	Förbrukningsmateriel	30 298	32 325
	Brandskydd	0	3 440
	Fordon	0	463
		563 566	568 467
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	-293	0
	Tvättstuga	3 327	2 801
	Lås	417	7 058
	VVS	6 965	5 482
	Skador/klotter/skadegörelse	17 018	0
	Vattenskada	2 574	66 900
		30 008	82 241
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	188 269	132 724
	Tvättstuga	862	16 525
	VVS	16 884	2 741
	Värmeanläggning	3 313	0
	Fönster	39 855	8 628
	Mark/gård/utemiljö	0	34 150
		249 183	194 768
	Taxebundna kostnader		
	El	112 710	104 785
	Värme	838 052	877 431
	Vatten	140 570	127 342
	Sophämtning/renhållning	36 290	37 108
	Grovsopor	49 919	43 179
		1 177 541	1 189 845
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 419	62 621
	Kabel-TV	15 667	16 217
	Bredband	48 026	0
		132 112	78 838
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 805	119 716
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 276 215	2 233 875



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AZ TO", "d", "en", "J", and a circled "M".

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	12 570	2 237
	Tele- och datakommunikation	2 922	2 759
	Hysesförluster	0	1
	Befarade förluster	0	-1 200
	Revisionsarvode extern revisor	16 000	16 000
	Föreningskostnader	11 025	10 356
	Fritids- och trivselkostnader	5 349	1 600
	Förvaltningsarvode	110 276	107 328
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 076
	Administration	6 168	4 994
	Korttidsinventarier	17 433	35 632
	Konsultarvode	0	9 163
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	Övriga driftskostnader	17 451	17 451
		211 001	222 156

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	125 000
	Kostnadsersättningar	0	426
	Sociala kostnader	37 704	38 522
		157 704	163 948

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Stomme och grund K3	481 627	481 627
	Fönster/dörrar och portar K3	182 307	52 521
	Stomkomplettering förening K3	414 805	405 429
	Värmesystem K3	56 786	56 786
	Förbättringar	14 531	0
	Maskiner	8 031	50 075
		1 158 088	1 046 438

Handwritten notes and signatures:
 12 TO
 DE EW
 (Signature: ml)
 (Signature: S)

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	99 324 843	93 556 949
	Nyanskaffningar	348 750	5 767 894
	Utgående anskaffningsvärde	99 673 593	99 324 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-7 010 778	-6 014 415
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 150 056	-996 363
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 160 835	-7 010 778
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	61 940 000
	Taxeringsvärde mark	77 000 000	77 000 000
		138 940 000	138 940 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	138 000 000	138 000 000
	Lokaler	940 000	940 000
		138 940 000	138 940 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	476 522	402 687
		476 522	402 687
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	381 538	381 538
	Nyanskaffningar	96 375	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	477 913	381 538
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-381 538	-331 463
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 031	-50 075
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-389 569	-381 538
	Redovisat restvärde vid årets slut	88 344	0

3

AF TO
H EW
ma

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	1 200
	Skattekonto	25 698	25 687
	Klientmedel hos SBC	689 219	1 218 586
	Fordringar	0	835
		714 917	1 246 308

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	47 077	44 881
	Kabel-TV	17 216	16 425
	Fastighetsskötsel	12 296	11 738
	Serviceavtal	10 255	10 145
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 810	6 810
	Hyra föreningslokal	10 420	0
	Bredband	24 013	0
		128 087	89 999

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	2 295 949	2 098 168
	Reservering enligt stadgar	416 820	416 820
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	-194 768	-219 039
	Vid årets slut	2 518 001	2 295 949

20

AF TO ES (MJD)
H W

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,520 %	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 OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 532 850	28 532 850

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
El	16 984	14 628
Värme	89 406	91 017
Sophämtning	8 344	0
Extern revisor	16 000	15 000
Arvoden	0	120 000
Sociala avgifter	0	37 704
Ränta	866	733
Avgifter och hyror	279 817	290 148
Administrationsavgift och fraktkostnad	549	0
Underhåll	2 419	0
	414 385	569 230

Handwritten signatures and initials:
 ✓ 7 TO as me
 dl eh J

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning, reparation av tak och fasad.

Styrelsens underskrifter

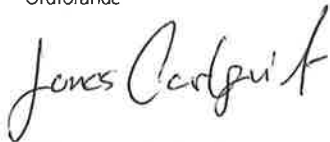
STOCKHOLM den 2 / 5 2018



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 9 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 upplyser, 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 revisions sed 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 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 försumelse 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 revisionsd 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 revisionsd 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 9 maj 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor