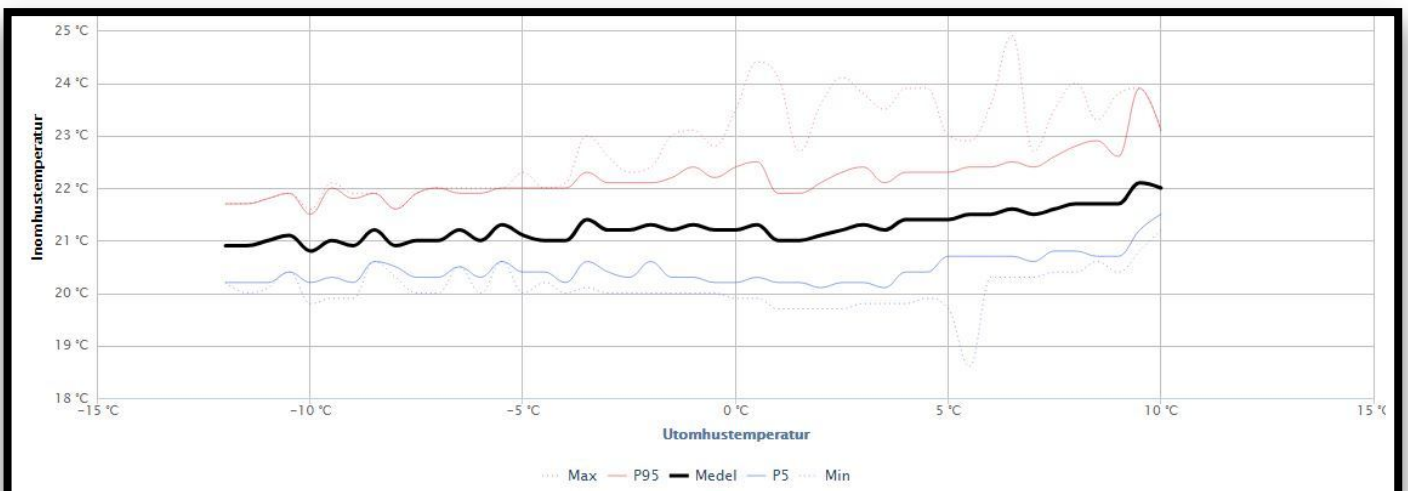


Årsredovisning 2018

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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
Erika Linnéa Klintmalm	Sekreterare
Svante Andreas Björkroth	Ledamot
Fred Georg Tobias Olsson	Ledamot
Corinna Ariane Stritzke	Ledamot
Gunilla Kristina Asklund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

 Jan-Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Rasmus Möllby
Inger Renström
Caroline Teiwik
Gustaf Örn

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11.

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

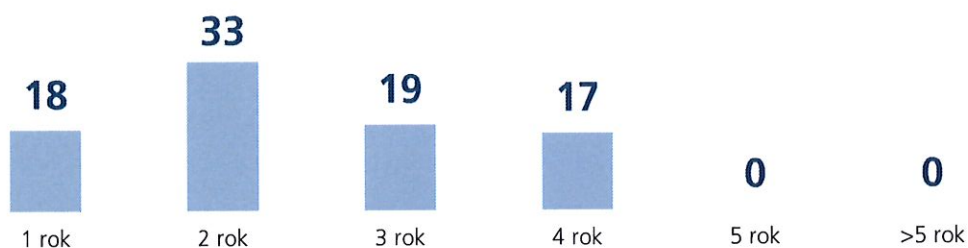
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter och 20 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattningslägenhet/ lokal
Hobbylokal

Kommentar

Skogvaktargatan 10
Skogvaktargatan 8
Jägmästargatan 12

2

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
Utbyte av samtliga ventiler för varm och kallvatten samt VVC	2018	Avser fastighetens vattenledningar och värmesystem
Installation av fibernät för bredband	2017	Till samtliga lägenheter
Stamspolning	2017	
Bättringsmålning invändigt av trapphusen	2016	
Ommålning av fönster, utvändigt trä, garantiätgärder	2016	Kompletterande underhållsätgärder 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	
Invändig renovering av våra tre sophus	2013	
Installation av dusch i uthyrningslägenhet	2013	
Stamspolning	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
Stamspolning	2005	
Ytrenovering av trapphus	2003 - 2006	
Ommålning av tak	1996	
Omputsning av fasad	1995	
Planerat underhåll	År	
Underhåll av gård	2019-2020	
Ommålning, reparation av tak och fasad	2019-2020	

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	Veolia
Kabel TV	Com Hem
Gårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Passersystem	Certego AB
Bredband	Bahnhof
Bokningssystem tvättstugor	Boka Tvättid Sverige AB

2

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början	4 898 897	5 435 558
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 601 729	3 572 753
Finansiella intäkter	1 390	538
Medlemsinsatser	8 253 984	0
Ökning av kortfristiga skulder	107 505	0
	11 964 608	3 573 291
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 041 372	2 644 920
Finansiella kostnader	30 199	30 927
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	518 960
Ökning av kortfristiga fordringar	15 068	49 766
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	865 380
	8 086 638	4 109 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 849 026	4 898 897
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	3 950 130	-536 661

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Slänten

Styrelsen har under året träffat entreprenörer och landskapsarkitekt för att se över utformningen av slänten och vår innergård. Proposition lämnades på senaste föreningsstämma och därefter har ett informationsmöte genomförts för medlemmarna. Resultatet av informationsmötet blev att styrelsen för tillfället inte kommer driva frågan om en släntreovering. Styrelsen kommer inte lägga någon proposition till nästa föreningsstämma. Anledningarna är flera men främst att flera stora prioriterade arbeten kräver företräde samt att endast en liten (men engagerad) grupp medlemmar har visat intresse för frågan.

Elektroniskt bokningssystem

Styrelsen har under året undersökt och beställt ett elektroniskt bokningssystem, se närmare information i detta blad. Inledningsvis omfattas tvättstugorna men vi hoppas att i ett senare skede kunna inkludera även andra gemensamma utrymmen såsom bastu och mjölkbutiken.

Utbyte av samtliga ventiler för varm och kallvatten samt VVC

Vårt system för avstängning av vatten centralt var gammalt och osäkert. Under året har vi därför bytt ut alla avstängningsventiler för varm- och kallvatten. Vi är nu bättre rustade att kunna hantera eventuella vattenläckage och avstängning av vatten vid exempelvis reoveringar. Vi har också bytt ut samtliga strypventiler som reglerar varmvattentemperatur och cirkulation. De gamla var uttjänta vilket lett till att några lägenheter började få för låg varmvattentemperatur in i lägenheterna vilket i sin tur kan leda till oönskad bakterietillväxt. Problem är nu åtgärdade och vi har dessutom sänkt vår vattenförbrukning något eftersom vissa av de gamla ventilerna tydligen inte var helt täta.



Fasad/tak/dränering/ventilation

Styrelsen har under året träffat flera entreprenörer avseende arbetet med tak- och fasadrenovering samt dränering av primärt Skogvaktargatan. Fasadrenovering kommer att utföras i mindre omfattning med främst punktsatsar på svagare delar. Det finns synergier i att försöka att utföra samtliga arbeten i en samlad renovering.

Löpande underhåll/fastighetskötsel

Styrelsen sköter, av kostnadsskäl, fastighetskötseln på egen hand. Arbeta som att byta glödlampor, agera på larm kopplat till värmesystemet, beställa hantverkarhjälp, hantera felanmälningar, genomföra utredningar, besluta om budget m.m. sköts därför av styrelsen istället för av en entreprenör. Styrelsen har under året träffat flera befintliga entreprenörer för att se över avtal och omfattning av andra tjänster vi köper in.

Renovering och försäljning av två hyresrätter

Styrelsen har under året renoverat två tidigare hyresrätter och upplåtit dessa som bostadsrätter.

Passersystem

Under året har vi försökt att komma tillrätta med de kvarstående felen som finns i passersystemet. En motvillig entreprenör har gjort att arbetet har dragit ut på tiden. Vi fortsätter arbetet under det kommande året.

Mjölkbutiken

Mjölkbutiken har under året fått en delvis uppdaterad inredning. Betalning kan nu ske med Swish och man kan också använda fiber. En mindre justering av kostnaden har införts.

Puttskadorna vid Mjölkbutiken

Vi hittade mot slutet av året en entreprenör som kunde åta sig att åtgärda puttskadorna vid Mjölkbutiken. Arbetet kom igång under 2019. Vår förhoppning är att arbeta vidare med samma entreprenör för att åtgärda resterande puttskador på fastigheten i kombination med takåtgärder.

Besiktning av lägenhetsdörrar

Vi genomförde under året en uppföljning av eventuella felanmälningar av våra lägenhetsdörrar. Detta eftersom garantitiden för arbetet började närma sig sitt slut.

Vår- och höststädning

Vår- och höst städningen genomfördes denna gång med ett nytt upplägg. Styrelsen utsåg arbetsledare som hade en lång lista på betydligt fler uppdrag än att kratta löv, olja möbler. Utfallet blev bra och responsen från medlemmarna var positiv. Korv- och fika rutinen var dock densamma.

Gårdsskötsel och snöröjning

Vår entreprenör är sedan några år Två Smälänningar AB. De sköter gräsklippning, ogräsrensning, snöröjning m.m. på beställning. Avtalet har setts över.

Snöröjning tak

Takskottning har utförts av DB Tak AB. Vi hade även denna vinter en kort, intensiv episod med istappar som entreprenören fick ta ner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st

Överlåtelser under året: 8 st

Nyupplåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

2

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Elkostnad/m ² totalyta	20	20	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	157	150	157	145
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	23	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	6	7	11
Soliditet (%)	99	94	93	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-657	-261	0	230
Nettoomsättning (tkr)	3 602	3 573	3 700	3 715

Ytavgifter 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	72 338 000	1 694 000	0	70 644 000
Upplåtelseavgifter	28 751 078	6 632 144	0	22 118 934
Fond för yttre underhåll	2 685 638	416 820	-249 183	2 518 001
S:a bundet eget kapital	103 774 716	8 742 964	-249 183	95 280 935
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 983 195	-416 820	-11 460	-3 554 915
Årets resultat	-656 833	-656 833	260 643	-260 643
S:a ansamlad förlust	-4 640 029	-1 073 653	249 183	-3 815 558
S:a eget kapital	99 134 687	7 669 311	0	91 465 376

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-656 833
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 566 376
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 820
summa balanserat resultat	-4 640 029

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

379 177
-4 260 852



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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 601 729	3 572 753
Summa rörelseintäkter		3 601 729	3 572 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-2 531 219	-2 276 215
Övriga externa kostnader	Not 4	-353 534	-211 001
Personalkostnader	Not 5	-156 619	-157 704
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 188 382	-1 158 088
Summa rörelsekostnader		-4 229 754	-3 803 007
RÖRELSERESULTAT		-628 025	-230 254
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 390	538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 199	-30 927
Summa finansiella poster		-28 809	-30 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-656 833	-260 643
ÅRETS RESULTAT		-656 833	-260 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	90 645 240	91 512 759
Pågående byggnation	Not 8	174 934	476 522
Maskiner	Not 9	69 069	88 344
Summa materiella anläggningstillgångar		90 889 243	92 077 625
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 889 243	92 077 625
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		49 944	43 554
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 861 212	714 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	136 765	128 087
Summa kortfristiga fordringar		9 047 921	886 558
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		13 512	4 209 678
Summa kassa och bank		13 512	4 209 678
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 061 433	5 096 236
SUMMA TILLGÅNGAR		99 950 676	97 173 860

(2)

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		101 089 078	92 762 934
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 685 638	2 518 001
Summa bundet eget kapital		103 774 716	95 280 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-3 983 195	-3 554 915
Årets resultat		-656 833	-260 643
Summa fritt eget kapital		-4 640 029	-3 815 558

SUMMA EGET KAPITAL

99 134 687 **91 465 376**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Leverantörsskulder		256 453	210 891
Skatteskulder		10 494	9 504
Övriga skulder		72 619	73 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	476 423	414 385
Summa kortfristiga skulder		815 989	708 484

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 950 676 **97 173 860**

☺

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	2018	2017
Stomme och grund	120 år	120 år
Fönster/dörrar och portar	15-50 år	15-50 år
Stomkomplettering	10-30 år	10-30 år
Värmesystem	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Markanläggning	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 972 631	2 950 149
Hyror bostäder	468 486	468 486
Hyror lokaler	136 500	143 625
Gemensamhetslokal	24 039	10 420
Öresutjämning	73	73
	3 601 729	3 572 753

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 984	46 952
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 650	152 638
	Snöröjning/sandning	101 661	52 774
	Städning entreprenad	181 071	179 153
	Städning enligt beställning	39 138	35 213
	Mattvätt/Hyrmattor	36 111	35 354
	Myndighetstillsyn	0	1 110
	Gemensamma utrymmen	2 455	605
	Gård	4 423	8 563
	Serviceavtal	43 700	20 905
	Förbrukningsmateriel	27 571	30 298
		573 764	563 566
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	-293
	Tvättstuga	7 216	3 327
	Lås	11 850	417
	VVS	0	6 965
	Elinstallationer	9 478	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 613	17 018
	Vattenskada	10 107	2 574
	Övrigt	1 545	0
		48 809	30 008
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	56 413	188 269
	Tvättstuga	9 921	862
	Sophantering/återvinning	10 400	0
	VVS	79 704	16 884
	Värmeanläggning	202 195	3 313
	Elinstallationer	3 469	0
	Tak	17 075	0
	Fönster	0	39 855
		379 177	249 183
	Taxebundna kostnader		
	El	112 258	112 710
	Värme	878 587	838 052
	Vatten	138 380	140 570
	Sophämtning/renhållning	39 596	36 290
	Grovsopor	49 634	49 919
		1 218 455	1 177 541
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 027	68 419
	Kabel-TV	17 216	15 667
	Bredband	96 052	48 026
		185 295	132 112
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	125 719	123 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 531 219	2 276 215

20

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	16 820	12 570
	Tele- och datakommunikation	3 369	2 922
	Revisionsarvode extern revisor	15 270	16 000
	Föreningskostnader	11 350	11 025
	Styrelseomkostnader	14 144	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 944	5 349
	Förvaltningsarvode	114 391	110 276
	Förvaltningsarvoden övriga	388	0
	Administration	5 016	6 168
	Korttidsinventarier	9 408	17 433
	Konsultarvode	132 091	0
	Föreningsavgifter	5 082	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
	Övriga driftskostnader	17 451	17 451
		353 534	211 001

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 000	120 000
	Sociala kostnader	36 619	37 704
		156 619	157 704

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Stomme och grund K3	481 627	481 627
	Fönster/dörrar och portar K3	182 307	182 307
	Stomkomplettering förening K3	413 512	414 805
	Värmesystem K3	56 786	56 786
	Förbättringar	0	14 531
	Fastighetsl inkl. svagström K3	34 875	0
	Maskiner	19 275	8 031
		1 188 382	1 158 088

7

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 673 593	99 324 843
	Nyanskaffningar	301 588	348 750
	Utgående anskaffningsvärde	99 975 181	99 673 593
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 160 835	-7 010 778
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 169 107	-1 150 056
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 329 941	-8 160 835
	Planenligt restvärde vid årets slut	90 645 240	91 512 759
	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 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	174 934	476 522
		174 934	476 522
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 913	381 538
	Nyanskaffningar	0	96 375
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	477 913	477 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-389 569	-381 538
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 275	-8 031
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-408 844	-389 569
	Redovisat restvärde vid årets slut	69 069	88 344
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 698	25 698
	Klientmedel hos SBC	8 835 514	689 219
		8 861 212	714 917

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	49 898	47 077
	Kabel-TV	16 812	17 216
	Fastighetsskötsel	0	12 296
	Serviceavtal	0	10 255
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 940	6 810
	Hyra föreningslokal	0	10 420
	Bredband	48 026	24 013
	Upplupna intäkter	15 089	0
		136 765	128 087
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 518 001	2 295 949
	Reservering enligt stadgar	416 820	416 820
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	-249 183	-194 768
	Vid årets slut	2 685 638	2 518 001
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
	SEB Avslutat	0	5 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut	0	5 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	0	0
		0	5 000 000
Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 532 850	28 532 850
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	12 900	0
	El	13 987	16 984
	Värme	116 646	89 406
	Sophämtning	2 959	8 344
	Extern revisor	16 000	16 000
	Ränta	0	866
	Avgifter och hyror	302 573	279 817
	Administrationsavgift och fraktkostnad	0	549
	Underhåll	0	2 419
	Service	10 330	0
	Byggnad	1 028	0
		476 423	414 385

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ommålning, reparation av tak och fasad samt dränering.

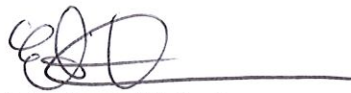
Underhåll av gården.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12 / 6 2019



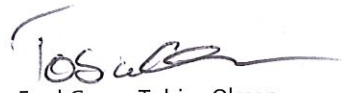
Jan Anders Foureaux
Ordförande



Erika Linnéa Klintmalm
Sekreterare



Svante Andreas Björkroth
Ledamot



Fred Georg Tobias Olsson
Ledamot



Corinna Ariane Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 6 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Den här revisionsberättelsen ersätter tidigare lämnad revisionsberättelse daterad 21 maj 2019.

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten 4 för år 2018.

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 2018 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsssed 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 förtlöpande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 24 juni 2019



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor