



Årsredovisning 2019

Brf Skytten 4



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- 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 har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jan Anders Foureaux	Ordförande
Svante Andreas Björkroth	Ledamot
Erika Linnéa Klintmalm	Ledamot
Fred Georg Tobias Olsson	Ledamot
Corinna Ariane Stritzke	Ledamot

Gunilla Kristina Asklund Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Rasmus Möllby
Inger Renström
Caroline Teiwik
Gustaf Örn Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-09-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skytten 3	2002	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

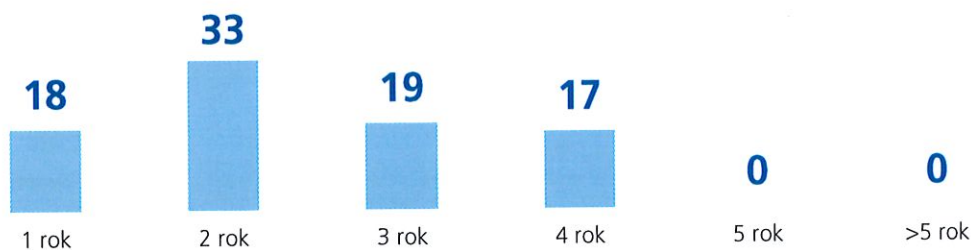
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 565 m², varav 5 565 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

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, 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	
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	2019-2021	

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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 849 026	4 898 897
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 656 917	3 601 729
Finansiella intäkter	1 320	1 390
Minskning kortfristiga fordringar	9 644	0
Medlemsinsatser	0	8 253 984
Ökning av kortfristiga skulder	407 091	107 505
	4 074 972	11 964 608
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 464 950	3 041 372
Finansiella kostnader	415	30 199
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 068
Minskning av långfristiga skulder	0	5 000 000
	3 465 365	8 086 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 458 633	8 849 026
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	609 607	3 950 130

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Gårdsunderhåll Något regelbundet eller planerat underhåll av gården har inte gjorts på ca 10 år då släntprojektet fortfarande var aktuellt. Gårdsunderhållet är därför väl behövt. Tack vare en minst sagt mild vinter har vi under året kommit mycket längre än vi hoppats. Underhållet omfattar inledningsvis markarbeten och borttagning av växter som brett ut sig mer eller mindre okontrollerat. Särskilt snöbären hade flyttat fram sina positioner. Boende i föreningen kommer under våren 2020 kunna nyttja flera renoverade uteplatser till vilka möbler kommer införskaffas varav några eventuellt byggas i egen regi av medlemmar som anmält intresse. Vi kommer få ett betydligt lägre snöbärsbestånd, en tydlig avgränsning mellan gräsmatta och grusgång på övre gården som underlättar gräsklippning och snöröjning. På Skogvaktargatans gårdssida kommer de gamla trästockarna ersättas med en mur. Nya växter och sittgrupper kommer till våren 2020.

Elektroniskt bokningssystem Ett bokningssystem för tvättstugorna införskaffades och blev en succé. Det har utökats till att även omfatta även bastun, där läset fortfarande dras med vissa komplikationer, se nedan. Vi hoppas att under 2020 även hitta en bokningslösning för Mjölkbutiken.

Passersystem Vi har under året fortsatt att trycka på leverantören av passersystemet och framfört vårt missnöje. Det fungerar fortfarande inte som utlovat och vi fortsätter därför processen och hoppas att komma i mål på något sätt.

Putsskador Mjölkbutiken Vi har låtit utföra vissa putsarbeten vid Mjölkbutiken. Det finns även skador på taket och putsarbetena är därför pausade i väntan på fler åtgärder, se vidare nedan.

Tak/fasad Vi har under vintern anlitat en teknisk konsult för att genomföra en statusbesiktning av våra tak inför upphandling av entreprenör under 2020. Besiktningen syftar till att inventera skador och ta fram underlag för upphandling av åtgärder.

70

AFB
SB EA TO

Löpande underhåll/fastighetsskötsel Styrelsen sköter, av kostnadsskäl, fastighetsskötseln på egen hand. Arbete som att byta glödlampor, ställa in termostater, trimma värmeanläggningen, beställa hantverkarhjälp, hantera felanmälningar, genomföra utredningar, ta fram budget m.m. sköts därför av styrelsen istället för av en entreprenör.

Brandskyddsbesiktning Under året genomförde vi en brandskyddsbesiktning av vår fastighet. Styrelsen kommer under 2020 att vidta ett antal rekommenderade åtgärder. Vi har även påmint boende om att det är förbjudet att förvara, såväl temporärt som stationärt, föremål i trapphusen.

Utbyte av avloppsledningar på Jägmästargatan Två gjutjärnsledningar för avlopp, ca 3 meter långa i källarplan har under året bytts ut i förebyggande syfte. Rören hade sprickor vi upptäckte vid rondering och vi valde därför att byta ut dem innan något läckage inträffar.

Mekanisk råttfälla Vi har efter råttincidenter låtit installera en s.k. råttgiljotin i vår avloppsledning. Fällan kommer att inledningsvis finnas på plats under tre år för att därefter utvärderas.

Vattenskador Under året har det inträffat 4 stycken vattenskador i föreningen. Vattenskador kostar föreningen både mycket pengar och tar tid från det egentliga styrelsearbetet. Vi påminner om vikten av att BR-medlemmar tecknar eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Ett sådant ger ett bättre försäkringskydd vid skador.

Förberedelser OVK Vi har anlitat en entreprenör som kommer att hjälpa oss att utföra åtgärder på vår ventilation och göra en s.k. OVK (obligatorisk ventilationskontroll). OVK-besiktningar ska genomföras regelbundet med syftet att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationen fungerar.

Värmekabel Vi har under tidig vinter beställt installation av värmekabel på taket på Jägmästargatan. Värmekabeln ska se till att farliga istappar inte kan bildas på taket. Genom att installera värmekabel kan vi minimera risk för skador och olyckor och även spara in kostnader för taksrottning och nedtagning av istappar. Installationen sker inledningsvis på hela Jägmästargatan, på båda sidor. Om testet faller ut väl kommer installation ske på samtliga tak.

Hyllor i barnvagnsföråden Under året har vi satt upp krokar och hyllor i barnvagnsföråden. Detta är något som varit efterfrågat av boende sedan flera år.

Sophämtning Vi har under året haft problem med hämtningen av vårt matavfall vilket bl.a. har lett till att vi fått mycket fluglarver i våra sopkärl under de varma månaderna. Det har också funnits problem med den entreprenör som tvättat våra sopkärl. Vi tror att vi har kommit tillrätta med problemen och att hämtningen ska fungera som tidigare.

Vår- och höststädning Vår- och höst städningen genomfördes med det nya upplägget där styrelsen utsåg ett par arbetsledare som var försedda med en lång lista på fler uppdrag utöver det vanliga att kratta löv, olja möbler etc. Utfallet blev bra och responsen från medlemmarna var positiv. Korv- och fika aktiviteten följde dock gängse rutin.

Gårdsskötsel och snöröjning Vår entreprenör är sedan flera år Två Smälänningar AB. De sköter gräsklippning, ogrärensning, snöröjning m.m. på beställning. Ett mer långsiktigt skötsel avtal förbereds.

Snöröjning tak Taksrottning har utförts av DB Tak AB. Vi hade även denna vinter en kort, intensiv episod i mars månad med snö och istappar som entreprenören fick ta ner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 123

70

AF es
SB es TO

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Elkostnad/m ² totalyta	24	20	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	153	157	150	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	5	6	7
Soliditet (%)	99	99	94	93
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 011	-657	-261	0
Nettoomsättning (tkr)	3 657	3 602	3 573	3 700

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 565 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	0	0	72 338 000
Upplåtelseavgifter	28 751 078	0	0	28 751 078
Fond för yttre underhåll	2 924 461	618 000	-379 177	2 685 638
S:a bundet eget kapital	104 013 539	618 000	-379 177	103 774 716
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 878 852	-618 000	-277 656	-3 983 195
Årets resultat	-1 010 589	-1 010 589	656 833	-656 833
S:a ansamlad förlust	-5 889 441	-1 628 589	379 177	-4 640 029
S:a eget kapital	98 124 098	-1 010 589	0	99 134 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 010 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 260 852
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-618 000
summa balanserat resultat	-5 889 441

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

963 684
-4 925 757

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

20

AF ES
SB ER TO

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 656 917	3 601 729
Summa rörelseintäkter		3 656 917	3 601 729
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 066 301	-2 531 219
Övriga externa kostnader	Not 4	-243 881	-353 534
Personalkostnader	Not 5	-154 768	-156 619
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 203 461	-1 188 382
Summa rörelsekostnader		-4 668 411	-4 229 754
RÖRELSERESULTAT		-1 011 495	-628 025
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 320	1 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415	-30 199
Summa finansiella poster		906	-28 809
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 010 589	-656 833
ÅRETS RESULTAT		-1 010 589	-656 833

Handwritten mark

Handwritten initials: AF, SB, ed, To

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	89 461 054	90 645 240
Pågående byggnation	Not 8	174 934	174 934
Maskiner	Not 9	49 794	69 069
Summa materiella anläggningstillgångar		89 685 781	90 889 243
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		89 685 781	90 889 243
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		72 685	49 944
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	9 461 688	8 861 212
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	104 380	136 765
Summa kortfristiga fordringar		9 638 753	9 047 921
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		22 643	13 512
Summa kassa och bank		22 643	13 512
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 661 396	9 061 433
SUMMA TILLGÅNGAR		99 347 178	99 950 676

8

AT es
SB ea TO

Balansräkning

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	101 089 078	101 089 078
Fond för yttre underhåll	2 924 461	2 685 638
	Not 12	
Summa bundet eget kapital	104 013 539	103 774 716
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 878 852	-3 983 195
Årets resultat	-1 010 589	-656 833
Summa fritt eget kapital	-5 889 441	-4 640 029
SUMMA EGET KAPITAL	98 124 098	99 134 687
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	661 695	256 453
Skatteskulder	666	10 494
Övriga skulder	70 764	72 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	489 955	476 423
	Not 14	
Summa kortfristiga skulder	1 223 080	815 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	99 347 178	99 950 676

3

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
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	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 025 682	2 972 631
Hyror bostäder	468 486	468 486
Hyror lokaler	150 541	136 500
Gemensamhetslokal	12 128	24 039
Öresutjämning	79	73
	3 656 917	3 601 729

70

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	39 334	74 984
	Fastighetsskötsel beställning	3 119	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 551	62 650
	Snöröjning/sandning	118 559	101 661
	Städning entreprenad	188 856	181 071
	Städning enligt beställning	15 125	39 138
	Mattvätt/Hyrmattor	37 031	36 111
	Gemensamma utrymmen	6 297	2 455
	Gård	10 631	4 423
	Serviceavtal	15 239	43 700
	Förbrukningsmateriel	9 426	27 571
		508 167	573 764
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 685	0
	Tvättstuga	3 026	7 216
	Lås	1 341	11 850
	Elinstallationer	0	9 478
	Skador/klotter/skadegörelse	11 405	8 613
	Vattenskada	59 634	10 107
	Övrigt	0	1 545
		79 091	48 809
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	346 565	56 413
	Tvättstuga	0	9 921
	Sophantering/återvinning	0	10 400
	VVS	46 168	79 704
	Värmeanläggning	15 194	202 195
	Elinstallationer	0	3 469
	Tak	0	17 075
	Mark/gård/utemiljö	555 757	0
		963 684	379 177
	Taxebundna kostnader		
	El	133 148	112 258
	Värme	851 278	878 587
	Vatten	135 334	138 380
	Sophämtning/renhållning	40 362	39 596
	Grovsopor	45 729	49 634
		1 205 851	1 218 455
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	76 845	72 027
	Kabel-TV	16 812	17 216
	Bredband	96 052	96 052
		189 709	185 295
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	119 799	125 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 066 301	2 531 219

2

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	20 000	16 820
	Tele- och datakommunikation	2 105	3 369
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	15 270
	Föreningskostnader	16 381	11 350
	Styrelseomkostnader	5 345	14 144
	Fritids- och trivselkostnader	6 015	1 944
	Förvaltningsarvode	117 960	114 391
	Förvaltningsarvodena övriga	0	388
	Administration	6 767	5 016
	Korttidsinventarier	13 931	9 408
	Konsultarvode	10 219	132 091
	Föreningsavgifter	5 142	5 082
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 810
	Övriga driftskostnader	17 451	17 451
		243 881	353 534

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 001	120 000
	Sociala kostnader	34 767	36 619
		154 768	156 619

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	481 627	481 627
	Fönster/dörrar och portar K3	182 307	182 307
	Stomkomplettering förening K3	413 512	413 512
	Värmesystem K3	56 786	56 786
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 875	34 875
	Utemiljö allmänt K3	15 079	0
	Maskiner	19 275	19 275
		1 203 461	1 188 382

8

SB el TO

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 975 181	99 673 593
	Nyanskaffningar	0	301 588
	Utgående anskaffningsvärde	99 975 181	99 975 181
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 329 941	-8 160 835
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 184 186	-1 169 107
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 514 128	-9 329 941
	Planenligt restvärde vid årets slut	89 461 054	90 645 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	61 940 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	77 000 000
		206 000 000	138 940 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	206 000 000	138 000 000
	Lokaler	0	940 000
		206 000 000	138 940 000
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	174 934	174 934
		174 934	174 934
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	477 913	477 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	477 913	477 913
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-408 844	-389 569
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 275	-19 275
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-428 119	-408 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 794	69 069
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	25 698	25 698
	Klientmedel hos SBC	9 435 990	8 835 514
		9 461 688	8 861 212

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	53 894	49 898
	Kabel-TV	17 085	16 812
	Serviceavtal	1 500	0
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 070	6 940
	Tele- och datakommunikation	818	0
	Bredband	24 013	48 026
	Upplupna intäkter	0	15 089
		104 380	136 765

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 685 638	2 518 001
	Reservering enligt stadgar	618 000	416 820
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt styrelsen	-379 177	-249 183
	Vid årets slut	2 924 461	2 685 638

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 532 850	28 532 850

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	12 900
	El	18 553	13 987
	Värme	112 325	116 646
	Vatten	22 678	0
	Sophämtning	8 883	2 959
	Extern revisor	16 000	16 000
	Avgifter och hyror	311 516	302 573
	Service	0	10 330
	Byggnad	0	1 028
		489 955	476 423

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

SB

Ommålning, reparation av tak och fasad. Ventilationsåtgärder. Underhåll av gården.

*AF es
SB es TO*

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 7 / 5 2020



Jan Anders Foureaux
Ordförande



Svante Andreas Björkroth
Ledamot



Erika Linnéa Klintmalm
Ledamot



Fred Georg Tobias Olsson
Ledamot



Corinna Ariane Stritzke
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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 2019 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 7 maj 2020



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor