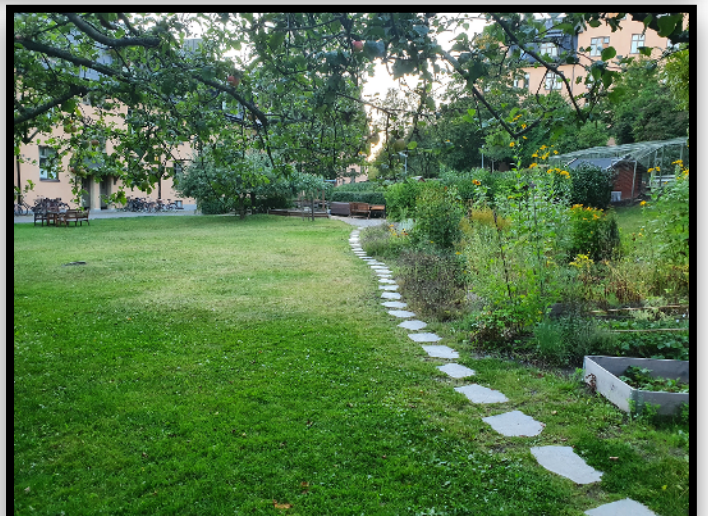




# Årsredovisning 2021



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### 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 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
Beata Enmark	Ledamot
Carl John Isak Högberg	Ledamot
Sille Charlotte Nyborg Johnson	Ledamot
Tobias Olsson	Ledamot

Rebecka Eva Kerstin Gunnarsson	Suppleant
David Anders Malmström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

CF

SN

JH

TO  
BE

### Valberedning

Per Bäckman  
Inger Renström  
Caroline Teiwik

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skytten 3	2002	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

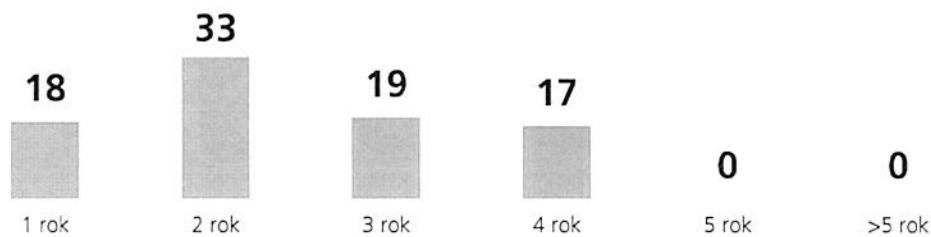
Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 565 m<sup>2</sup>, varav 5 565 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### 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

*Handwritten signature*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*

*Handwritten initials*

### 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
Renovering av ventilationskanaler	2021	
Ommålning, reparation av tak och fasad	2021	
Takvärmeanläggning på Jägmästargatan	2020	För att minska tillväxt av farliga istappar
Underhåll av gård	2019 - 2021	
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
Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2014 - 2015	
Förstärkt alla vindsdörrar med brytskydd	2014	
Installation av dusch i uthyrningslägenhet	2013	
Invändig renovering av våra tre sophus	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	Kommentar
Underhåll av stammar	2023	Ej beslutad omfattning. Görs möjligen 2022-2025.
Underhåll av fönster	2023	Ej beslutad omfattning. Görs möjligen 2022-2025.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

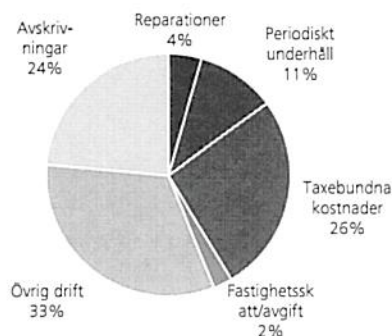
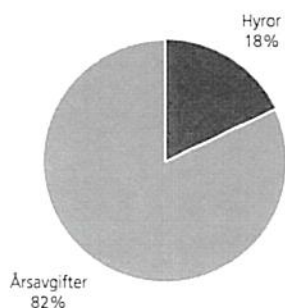
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Felanmälan (akuta händelser)	Jourmontör Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum
Grov- och elektronikavfall	Veolia
Kabel TV	Com Hem
Gårdsskötsel	Två Smälänningar AB
Passersystem	Certego AB
Bredband	Bahnhof
Bokningssystem tvättstugor	Boka Tvättid Sverige AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 270 020</b>	<b>9 458 633</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 697 962	3 665 520
Finansiella intäkter	15 450	1 294
Minskning kortfristiga fordringar	27 767	3 676
Ökning av långfristiga skulder	20 000 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 593 938	0
	<b>25 335 117</b>	<b>3 670 489</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 928 847	4 849 525
Finansiella kostnader	25 986	176
Ökning av materiella anläggningstillgångar	18 356 725	707 028
Minskning av kortfristiga skulder	0	302 374
	<b>22 311 557</b>	<b>5 859 103</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 293 580</b>	<b>7 270 020</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 023 560</b>	<b>-2 188 614</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



CT

snj

JH

TO

RE

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

### Renovering av ventilationskanaler

I början av året kom renoveringen av våra ventilationskanaler i gång. En insats som utfördes av Skorstensbolaget och omfattade kanaltätning från varje lägenhet, ända upp över tak, samt installation av ny köksventil i alla kök, en så kallad Kök24-ventil. Denna gör att evakueringsluften hittar ut genom rätt kökskanal dygnet runt. Vi har dessutom fått våra kanaler rensbara vilket vi aldrig haft. Nästa steg kommer att bli en OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll). Besiktningen ska göras för varje lägenhet. Vi förväntar oss dels förbättrad ventilation och inomhusklimat, dels att äntligen bli OVK-godkända vilket är ett lagkrav. OVK:n är planerad till våren 2022.

### Tak och fasadrenovering

Ett annat stort projekt som genomfördes samtidigt som ventilationsrenoveringen var renoveringen av våra tak och fasader. Denna har genomförts med projektledning av Roslagens Plåtkonsult AB. Utförande entreprenör har varit Kumla Fasadteam AB. Arbetet pågick från april till december 2021 och omfattade regelbundna byggmöten, besiktningar och mycket stort antal avstämningar i samverkan med styrelsen. En av de större utmaningarna var att se till att Skorstensbolaget låg åtminstone en halv huskropp före Kumla Fasadteam. Vi ville att skorstenskanalerna skulle vara tätade och färdiga innan takmålna började måla.

### Ommålning av sophus

Färgen på våra tre sophus hade börjat flaga och har länge behövt åtgärdas. De hade kvar sin gamla faluröda färg från 1982 vilket inte passade så bra mot den nya färg våra byggnader fick 1995 då fastigheten putsades om till originalfärg från 1910. Vi tog tillfället i akt att måla om sophusen nu när byggnaderna ändå renoverades. Bygglov för färgbyte beviljades av Stockholms stadsbyggnadskontor innan ommålningen påbörjades.

### Ny belysning i tvättstugorna

Rörelsekänslig belysning har installerats i tvättstugorna vilket föranleddes av en motion som en medlem lämnade in till en tidigare föreningsstämma och som bifölls av stämman. Belysningen utgörs av LED-lampor som går ner på sparlåga när ingen är i tvättstugan. När man rör sig i tvättstugan tänds del efter del upp. Insatsen syftar till att öka trygghetskänslan genom att det inte längre ska kunna bli helt mörkt i någon del där man inte är för stunden (till exempel mangelrummet). Tack vare LED-armaturen räknar vi dessutom med att energiförbrukningen minskar något.

### Vattenskador

Även detta år har det inträffat ett par vattenskador som har med kvalitén på stammarna att göra. Enligt föreningens underhållsplan är stambyte planerat till 2044 vilket styrelsen inte ser som en korrekt bedömning längre. Vi har med hjälp av sakkunnig påbörjat arbetet med att bedöma vägen framåt. Ett av alternativen som vi tillämpat redan är att låta byta ut delar av stammen när någon medlem renoverar sitt badrum och den ändå är åtkomlig. Det är dock inte självklart att detta är den bästa vägen.

Vattenskador kostar föreningen 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 för den enskilde vid skador.

### Stadgeöversyn

Föreningens stadgar har setts över och uppdaterats enligt gällande lagstiftning och regelverk. Det reviderade förslaget antogs på årsstämman 2021 och nu återstår att fastställa detta beslut vid kommande stämma 2022.

### Policy för huskurage antagen

Styrelsen tog under sommaren beslut om att anta en policy för civilkurage. Policyn syftar till att tydliggöra att vi som förening vill uppmuntra till att alla boende samarbetar för att förhindra att framför allt kvinnor och barn far illa i våra fastigheter. Materialet som tagits fram av föreningen Huskurage består av en kort policy med tre enkla punkter som satts upp i portarna samt ett info-blad och en bok som delats ut till alla boende.

### Avtalet om bredband via fiber omförhandlat

Styrelsen har med hjälp av en medlem (Markus N) framgångsrikt omförhandlat avtalet med vår bredbandsleverantör Bahnhof vilket resulterat i en sänkt årskostnad på mer än 50%.

### Gårdsskötsel

Vår entreprenör är sedan många år Två Smälänningar AB. De sköter gräsklippning, ogrärensning, snöröjning med mera på beställning. De nya möblerna som köptes in under 2020 samt de som två medlemmar i föreningen byggde

UT

smj

JH

TO

BE

ät föreningen (som står i syrénbersån) har varit frekvent använda och uppskattade av många medlemmar under hela coronaperioden.

En spalje som också fungerar som fallskydd byggdes till den övre gårdens sittplats och murgröna planterades i slänten nedanför. Även till denna uteplats kommer inom kort nya året-runt-möbler lika dem på nedre gården.

Vår- och höst-städningen genomfördes som tidigare år med god uppslutning. Utfallet blev bra och responsen från medlemmarna var positiv. Det är till stor hjälp att medlemmarna bidrar under organiserade former till gårdstrivselen. Förhoppningsvis lär man också känna sina grannar litegrann under städdagarna.

#### Snöröjning, tak och värmekabel

Vi drabbades under vintern av en episod med mycket snö och kyla vilket gjorde att takskötningskostnaden för året blev hög. Styrelsen kommer att fortsätta arbetet med att förebygga istappsbildning. Den nya stuprörsdelen mellan den övre och nedre fotrännan på taken är ett led i detta arbete. Vidare har beslut fattats om installation av värmekabel på återstående huskroppar dvs Nimrodsgatan och Skogvaktargatan.

#### Löpande underhåll/fastighetsskötsel

Styrelsen utför av kostnadsskäl stora delar av fastighetsskötseln på egen hand. Arbete som att byta glödlampor, agera på larm kopplat till värmesystemet, beställa hantverkarhjälp, hantera felanmälningar, genomföra utredningar med mera, tas alltså om hand av styrelsen i stället för av en entreprenör.

#### Avflyttning från källarförråd

En tidigare medlem som fortfarande hyrde källarförråd läg efter med hyran och gjorde sig oanträffbar. Med hjälp av jurister hos SBC hanterades uppsägning, indrivning av skulden samt avflyttning som bekostades av tidigare medlemmen. Förrådet är nu tilldelat till medlem enligt kölistan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelse under året: 18 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124  
Tillkommande medlemmar: 40  
Avgående medlemmar: 30  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	543	541	544	534
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	0	1 754
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 594	0	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	19	24	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	146	153	157
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	26	24	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	5	0	0	5
Soliditet (%)	81	99	99	99
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 455	-2 401	-1 011	-657
Nettoomsättning (tkr)	3 698	3 657	3 657	3 602

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 5 565 m<sup>2</sup> bostäder.

AF

SM

JH

TO

BE

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	72 338 000	0	0	72 338 000
Upplåtelseavgifter	28 751 078	0	0	28 751 078
Fond för yttre underhåll	1 044 372	618 000	-2 152 405	2 578 777
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>102 133 450</b>	<b>618 000</b>	<b>-2 152 405</b>	<b>103 667 855</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-6 410 638	-618 000	-248 881	-5 543 757
Årets resultat	-1 454 667	-1 454 667	2 401 286	-2 401 286
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 865 305</b>	<b>-2 072 667</b>	<b>2 152 405</b>	<b>-7 945 043</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>94 268 145</b>	<b>-1 454 667</b>	<b>0</b>	<b>95 722 812</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 454 667
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 792 638
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-618 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 865 305</b>

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

541 789
<b>-7 323 516</b>

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

47  
smj

JH

TO

BE



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 697 962	3 656 770
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	8 750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 697 962</b>	<b>3 665 520</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 397 434	-4 332 095
Övriga externa kostnader	Not 5	-345 460	-334 365
Personalkostnader	Not 6	-185 952	-183 065
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 213 247	-1 218 399
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 142 093</b>	<b>-6 067 923</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 444 131</b>	<b>-2 402 404</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 450	1 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 986	-176
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 536</b>	<b>1 118</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 454 667</b>	<b>-2 401 286</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 454 667</b>	<b>-2 401 286</b>

UPZ

smj

JH TO

BE

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	92 771 534	88 859 430
Pågående byggnation	Not 9	13 535 111	284 462
Maskiner	Not 10	11 244	30 519
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>106 317 889</b>	<b>89 174 411</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>106 317 889</b>	<b>89 174 411</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 657	48 312
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	10 318 662	7 299 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	128 759	120 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 452 078</b>	<b>7 468 493</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		12 822	614
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>12 822</b>	<b>614</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 464 900</b>	<b>7 469 107</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>116 782 788</b>	<b>96 643 518</b>

MF

SM

JH

TO

B

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	101 089 078	101 089 078
Fond för yttre underhåll	Not 13 1 044 372	2 578 777
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>102 133 450</b>	<b>103 667 855</b>
<b>Ansamlad förlust</b>		
Balanserat resultat	-6 410 638	-5 543 757
Årets resultat	-1 454 667	-2 401 286
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-7 865 305</b>	<b>-7 945 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>94 268 145</b>	<b>95 722 812</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15 20 000 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	1 878 904	339 290
Skatteskulder	169	0
Övriga skulder	85 989	83 729
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 549 582	497 687
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 514 644</b>	<b>920 706</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>116 782 788</b>	<b>96 643 518</b>

LF

smj

JH

TO

B

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
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
Takvärmeanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 020 229	3 017 572
Årsavgifter - bortfall	0	-5 314
Hyror bostäder	466 361	470 611
Hyror lokaler	197 866	155 750
Gemensamhetslokal	13 470	18 070
Öresutjämning	36	81
	<b>3 697 962</b>	<b>3 656 770</b>

MF

SNY

JH

TO

B

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	0	6 500
	Övriga intäkter	0	2 250
		<b>0</b>	<b>8 750</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 155	54 736
	Fastighetsskötsel gård beställning	183 018	161 112
	Snöröjning/sandning	330 716	15 439
	Städning entreprenad	211 251	192 829
	Städning enligt beställning	0	10 288
	Mattvätt/Hyrmattor	43 431	41 949
	Myndighetstillsyn	0	11 125
	Gård	49 630	5 994
	Serviceavtal	46 340	48 920
	Förbrukningsmateriel	26 021	21 369
	Fordon	372	0
		<b>947 933</b>	<b>563 761</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	588	0
	Tvättstuga	13 950	0
	Lås	63 847	0
	VVS	23 704	0
	Elinstallationer	14 588	0
	Fönster	5 708	2 275
	Mark/gård/utemiljö	2 827	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 710
	Vattenskada	104 988	129 832
		<b>230 200</b>	<b>133 817</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 023 077
	Tvättstuga	62 500	25 088
	Entré/trapphus	27 116	0
	VVS	295 662	156 388
	Värmeanläggning	12 541	9 670
	Mark/gård/utemiljö	143 970	938 182
		<b>541 789</b>	<b>2 152 405</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	191 735	107 599
	Värme	901 096	811 896
	Vatten	151 325	143 152
	Sophämtning/renhållning	52 145	49 371
	Grovsopor	62 188	53 543
		<b>1 358 489</b>	<b>1 165 561</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	76 737	79 091
	Kabel-TV	17 136	17 085
	Bredband	98 217	96 052
		<b>192 090</b>	<b>192 228</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>126 933</b>	<b>124 323</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 397 434</b>	<b>4 332 095</b>

47

8M

JH TB

B

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	994	18 038
	Tele- och datakommunikation	9 814	2 983
	Inkassering avgift/hyra	0	1 250
	Hysesförluster	40 502	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 938
	Föreningskostnader	31 234	12 344
	Fritids- och trivselkostnader	4 164	479
	Förvaltningsarvode	122 420	119 744
	Förvaltningsarvoden övriga	37 204	19 375
	Administration	22 212	3 615
	Korttidsinventarier	20 902	34 769
	Konsultarvode	26 875	76 125
	Föreningsavgifter	5 034	5 184
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 230	7 070
	Övriga driftskostnader	0	17 451
		<b>345 460</b>	<b>334 365</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	142 799	141 902
	Sociala kostnader	43 153	41 163
		<b>185 952</b>	<b>183 065</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Stomme och grund K3	481 627	481 627
	Fönster/dörrar och portar K3	182 307	182 307
	Stomkomplettering förening K3	359 382	413 512
	Värmesystem K3	56 786	56 786
	Luftbehandlingssystem K3	34 041	0
	Förbättringar	29 875	14 937
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	34 875	34 875
	Utemiljö allmänt K3	15 079	15 079
	Maskiner	19 275	19 275
		<b>1 213 247</b>	<b>1 218 399</b>

MF

SNY

JH

TO

BE

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	100 572 681	99 975 181
	Nyanskaffningar	5 106 076	597 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 678 757</b>	<b>100 572 681</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-11 713 251	-10 514 128
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 193 972	-1 199 124
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-12 907 223</b>	<b>-11 713 251</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	24 006 003	24 006 003
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	73 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark	133 000 000	133 000 000
		<b>206 000 000</b>	<b>206 000 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	206 000 000	206 000 000
		<b>206 000 000</b>	<b>206 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början fasad- och takrenovering	284 462	174 934
	Årets anskaffning fasad- och takrenovering	13 250 649	109 528
		<b>13 535 111</b>	<b>284 462</b>

<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	477 913	477 913
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>477 913</b>	<b>477 913</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-447 394	-428 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 275	-19 275
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-466 669</b>	<b>-447 394</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>11 244</b>	<b>30 519</b>

17

SPY

JH

TO

BE

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	25 679	25 679
	Skattefordran	0	2 441
	Klientmedel hos SBC	9 230 365	7 269 406
	Fordringar	12 225	2 125
	Räntekonto hos SBC	1 050 392	0
		<b>10 318 662</b>	<b>7 299 651</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Försäkring	52 688	50 393
	Kabel-TV	17 607	17 136
	Serviceavtal	4 500	1 500
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 300	7 230
	Tele- och datakommunikation	786	758
	Bredband	9 838	24 013
	Nomor AB	18 589	19 500
	Elektro Relä AB	17 451	0
		<b>128 759</b>	<b>120 530</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	2 578 777	2 924 461
	Reservering enligt stadgar	618 000	618 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	-2 152 405	-963 684
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 044 372</b>	<b>2 578 777</b>

<b>Not 14</b>		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,560 %	10 000 000	0	2025-04-30
	Handelsbanken	0,530 %	10 000 000	0	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

AF

TO

8M

JH

BE



<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 532 850	28 532 850

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	El	30 109	13 410
	Värme	141 125	105 011
	Vatten	25 227	23 363
	Sophämtning	8 701	9 600
	Extern revisor	16 000	16 000
	Ränta	9 084	0
	Avgifter och hyror	319 336	322 034
	Vattenskada P.O Eriksson Rör	0	8 269
		<b>549 582</b>	<b>497 687</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll av fönster planeras. Ej beslutad omfattning. Görs möjligen 2022-2025.

Underhåll av stammar planeras. Ej beslutad omfattning. Görs möjligen 2022-2025.

UF

TC

804

JH

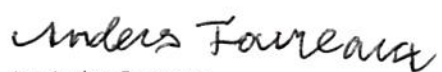
JE

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den 5, 9 2022



Jan Anders Foureaux  
Ordförande



Beata Enmark  
Ledamot



Carl John Isak Högberg  
Ledamot



Silje Charlotte Nyborg Johanson  
Ledamot



Tobias Olsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5, 9 2022



Catrin Moberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skytten 4 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Bostadsrättsföreningen Skytten 4 för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 förlöpande 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Stockholm den 5 september 2022



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor