



# Årsredovisning 2020

## Brf Skytten 4





# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skytten 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- 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
Sille Charlotte Nyborg Johnson	Sekreterare
Anna Beata Enmark	Ledamot
Fred Georg Tobias Olsson	Ledamot
Corinna Ariane Stritzke	Ledamot

Gunilla Kristina Asklund	Suppleant
Svante Andreas Björkroth	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Per Bäckman  
Inger Renström  
Caroline Teiwik

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

### 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 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
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	
Ventilationsåtgärder	2021	
Ommålning, reparation av tak och fasad	2021	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Felanmälan (akuta händelser)	Jourmontör Fastighetservice
Fjärrvärme	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	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>9 458 633</b>	<b>8 849 026</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 665 520	3 656 917
Finansiella intäkter	1 294	1 320
Minskning kortfristiga fordringar	3 676	9 644
Ökning av kortfristiga skulder	0	407 091
	<b>3 670 489</b>	<b>4 074 972</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 849 525	3 464 950
Finansiella kostnader	176	415
Ökning av materiella anläggningstillgångar	707 028	0
Minskning av kortfristiga skulder	302 374	0
	<b>5 859 103</b>	<b>3 465 365</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 270 020</b>	<b>9 458 633</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 188 614</b>	<b>609 607</b>

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

## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

### Åtgärder för OVK-godkännande

Efter drygt ett års förberedelser i form av offertgranskning, platsbesök, filmning mm anlätades i december Skorstensbolaget AB för att göra en test-renovering av skorstenar och ventilationskanaler i en port i Jägmästargatan-huset. Åtgärden föll väl ut och entreprenören fick i uppdrag att renovera samtliga ventilationskanaler i våra tre huskroppar. Efter renoveringen kommer OVK-besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) att genomföras för varje huskropp. Vi förväntar oss dels förbättrad ventilation och inomhusklimat, dels att äntligen bli lagenligt godkända.

### Tak och fasadrenovering

Upphandling för renovering av våra tak och fasader har genomförts med stöd av Roslagens Plåtkonsult AB. Roslagens Plåtkonsult har gjort en grundlig statusbesiktning av tak och fasader och skrivit fram anbudshandlingar. Fem anbud inkom som granskades och valet föll på Kumla Fasadteam AB. Arbetet kommer att pågå från april-dec 2021. Arbetsmöten hålls regelbundet mellan styrelsen och Kumla Fasadteam och dess underentreprenörer. Ommålning av soprummen har upphandlats av annan entreprenör. Genomförandet synkroniseras med tak och fasadrenoveringen.

### Fönster och entré-taken på Nimrodsgatan

Nimrodsgatan har visat sig ta mer stryk av väder och vind än Skogvaktargatan och Jägmästargatan. Som följd av det har regnvatten läckt in i en del lägenhetsfönster. Dessa har därför renoverats under året. Även entré-taken mot gården var i behov av underhåll och har renoverats grundligt med linoljefärg. Anlitad entreprenör var Fog & Fönsterservice AB.

### Upphandling av renoveringslån

Med hjälp av Finopti Ab, specialister på upphandlingar av renoveringslån för bostadsrättsföreningar, upphandlade styrelsen (klart våren 2021) ett mycket fördelaktigt lån hos Handelsbanken för de båda kostnadstunga insatserna kring ventilation och tak- och fasadrenovering.

### Byte av försäkringsbolag

Vår föreningsförsäkring löpte ut under budgetåret och ett byte till Brandkontoret gjordes, med förmånligare villkor och premie.

### Vattenskador

Under verksamhetsåret har det inträffat två vattenskador i föreningen som orsakades att två avloppsstammar hade spruckit på Nimrodsgatan. Vissa följdproblem uppstod dessutom som krävde kompletterande avluftningsinsatser i krypgunden. Enligt vår underhållsplan är stambyte planerat till 2044. Dessa händelser kom därmed mycket oväntat. Vi kommer att behöva låta någon sakkunnig göra en bedömning av våra stammar. Mot denna bakgrund passar vi på (om det är möjligt) att byta ut delar av stammen när någon medlem renoverar sitt badrum och den ändå är åtkomlig.

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 försäkringsskydd för den enskilde vid skador.

### Vattenskador – förebyggande insatser

Flera lägenheter har sedan början på 80-talet haft en rörböj under diskbänken som är så utformad att den riskerar att lossna i samband med köksrenovering. En mycket omfattande vattenskada har också inträffat för många år sedan som drabbade fyra lägenheter. För några år sedan upptäckte styrelsen att en likadan incident var på väg att inträffa i en lägenhet. Därför har alla boende via Skyttenbladet uppmanats att kontrollera om de har denna riskabla rördragning och om så är fallet, meddela styrelsen detta så att borttagning kunnat beställas. Resultatet blev att 20 st lägenheter under året fick denna riskabla rördel borttagen.

### Sprinklerbesiktning

Styrelsen har låtit kontrollera sprinklersystemet i våra trapphus. Kontrollen gjordes av BTC Brandtekniskt Center AB som vi anlätat vid tidigare kontroller. Resultatet var godkänt med några smärre åtgärdsförslag från konsulten. Dessa kommer att åtgärdas under 2021.

### Stadgeöversyn

Föreningens stadgar har setts över och uppdaterats till gällande lagstiftning och regelverk. Återstår att lägga fram förslaget för antagande på årsstämma, samt vid en efterföljande stämma..

### **Gårdsunderhåll**

Under drygt 10 år har i princip inget planerat underhåll av gården utförts eftersom tanken var att göra en omfattande renovering av slänten som en tidigare medlemsstämma hade beslutat. När släntprojektet lades ner vid en ny stämma efter förslag från styrelsen kunde ett mer riktat underhåll av gården ta vid. Detta arbete har fortsatt under året och har omfattat markarbeten och borttagning av buskage som brett ut sig mer eller mindre okontrollerat. De tidigare sittgrupperna med betongfundament hade sittbrädor som var trasiga och farliga spikar stack upp. De är nu bortgrävda och ersatta med nya möbler och marken har gjorts iordning. Strategin har varit att underhålla och förbättra det vi redan har och se till att det ska bli mer lättskött.

Exempelvis hade stödmuren i syrenbersån fallit sönder och jorden runnit ut över gruset. Detta åtgärdades med en rejäl stockmur och hela grusytan blev på en gång betydligt större och mer användbar för många fler än tidigare. Bra i coronatider då många vistats utomhus! Några engagerade boende, Jonas och Tobias, har snickrat en rejäl sittgrupp som nog ingen kunnat missa. Föreningen har stått för material och J & T för design och arbete.

De åtgärder som vidtagits syftar inte bara till att göra gården attraktiv utan det finns tankar om att det ska vara lätt att långsiktigt sköta om och underhålla gården. Exempelvis har Skogvaktargatans gårdssida fått en stenkädd betongmur istället för de gamla trästockarna som ruttnat bort av fuktig jord.

Stentrappan vid Skogvaktargatan 10 har satts om eftersom den hade satt sig och utgjorde en risk för att någon skulle kunna snubbla och skada sig där. Två spaljeer har monterats på innergården och flera set med året runt- utemöbler har införskaffats. Häggen på övre gården har beskurits och snöbärsbuskar har beskurits eller helt tagits bort.

### **Vår- och höststädning**

Vår- och höststädningen genomfördes med upplägget att ett par arbetsledare var försedda med en lång lista olika uppdrag utöver det vanliga att kratta löv, olja möbler etc. Nya hyllor monterades upp i cykelförråden efter önskemål från boende. Utfallet blev bra och responsen från medlemmarna var positiv.

### **Gårdsskötsel och snöröjning**

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

### **Elektroniskt bokningssystem**

Bokningssystem för tvättstugorna och bastun fungerar väl framförallt i appen. Även Skyttenbladet läggs upp i appen samt information om planerat underhåll. De fysiska bokningstavlorna i tvättstugorna har behövt omstartas och felanmälas vid ett par tillfällen under året. Bokningslösning för Mjölkbutiken är till vidare manuell.

### **Passersystem**

Fortfarande är vi inte helt nöjda med vårt passersystem. Vi tror dock att det kommer bli bättre om vi förenklar kodsystemet. Det koncept vi valde tycks vara onödigt krångligt. En översyn av samtliga boendes passerbrickor samt byte till enklare kodsystém planeras därför för kommande verksamhetsår.

### **Mekanisk råttfälla**

Den mekaniska råttfälla s.k. råttgiljotin vi lät installera förra året verkar göra sitt jobb. Vi har såvitt vi vet inte några råttor inne i våra avloppsledningarna numera. Viktigt är att även i fortsättningen i samband med köks- och badrumsrenoveringar se till att täcka över avloppsrören med något tungt för säkerhets skull. Detta gäller såväl medlemmen som anlitade entreprenörer.

### **Snöröjning, tak och värmekabel**

Takskottning har utförts av DB Tak AB. Värmekabeln som monterades in på tak och i stuprör på Jägmästargatan visade sig att inte helt förhindra att farliga istappar bildas. I samband med takrenoveringen kommer åtgärder att vidtas för att säkerställa fullgod funktion.

### **Löpande underhåll/fastighetsskötsel**

Styrelsen sköter, av kostnadsskäl, fastighetsskötseln på egen hand. Arbete som att byta glödlampor, agera på larm kopplat till värmesystemet, beställa hantverkarhjälp, hantera felanmälningar, genomföra utredningar m.m. sköts därför av styrelsen istället för av en entreprenör.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st  
Överlåtelse under året: 14 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 123  
Tillkommande medlemmar: 19  
Avgående medlemmar: 18  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 124

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	24	20	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	153	157	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	24	25	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	0	0	5	6
Soliditet (%)	99	99	99	94
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 401	-1 011	-657	-261
Nettoomsättning (tkr)	3 657	3 657	3 602	3 573

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

## 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	2 578 777	618 000	-963 684	2 924 461
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>103 667 855</b>	<b>618 000</b>	<b>-963 684</b>	<b>104 013 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 543 757	-618 000	-46 905	-4 878 852
Årets resultat	-2 401 286	-2 401 286	1 010 589	-1 010 589
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 945 043</b>	<b>-3 019 286</b>	<b>963 684</b>	<b>-5 889 441</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>95 722 812</b>	<b>-2 401 286</b>	<b>0</b>	<b>98 124 098</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 401 286
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 925 757
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-618 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 945 043</b>

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

2 152 405
<b>-5 792 638</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 656 770	3 656 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 750	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 665 520</b>	<b>3 656 917</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 332 095	-3 066 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-334 365	-243 881
Personalkostnader	Not 6	-183 065	-154 768
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 218 399	-1 203 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 067 923</b>	<b>-4 668 411</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-2 402 404</b>	<b>-1 011 495</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 294	1 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		-176	-415
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 118</b>	<b>906</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 401 286</b>	<b>-1 010 589</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 401 286</b>	<b>-1 010 589</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	88 859 430	89 461 054
Pågående byggnation	Not 9	284 462	174 934
Maskiner	Not 10	30 519	49 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 174 411</b>	<b>89 685 781</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>89 174 411</b>	<b>89 685 781</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		48 312	72 685
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 299 651	9 461 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	120 530	104 380
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 468 493</b>	<b>9 638 753</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		614	22 643
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>614</b>	<b>22 643</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 469 107</b>	<b>9 661 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 643 518</b>	<b>99 347 178</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	101 089 078	101 089 078
Fond för yttre underhåll	Not 13 2 578 777	2 924 461
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>103 667 855</b>	<b>104 013 539</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-5 543 757	-4 878 852
Årets resultat	-2 401 286	-1 010 589
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-7 945 043</b>	<b>-5 889 441</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>95 722 812</b>	<b>98 124 098</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	339 290	661 695
Skatteskulder	0	666
Övriga skulder	83 729	70 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 497 687	489 955
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>920 706</b>	<b>1 223 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>96 643 518</b>	<b>99 347 178</b>

## 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	2020	2019
Stomme och grund	120	120
Fönster/dörrar och portar	15-50	15-50
Stomkomplettering	10-30	10-30
Värmesystem	20	20
Bredband	10	10
Maskiner	5	5
Markanläggning	20	20
Takvärmeanläggning	20	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 017 572	3 025 682
Årsavgifter - bortfall	-5 314	0
Hyror bostäder	470 611	468 486
Hyror lokaler	155 750	150 541
Gemensamhetslokal	18 070	12 128
Öresutjämning	81	79
	<b>3 656 770</b>	<b>3 656 917</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	6 500	0
Övriga intäkter	2 250	0
	<b>8 750</b>	<b>0</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 736	39 334
	Fastighetskötsel beställning	0	3 119
	Fastighetskötsel gård beställning	161 112	64 551
	Snöröjning/sandning	15 439	118 559
	Städning entreprenad	192 829	188 856
	Städning enligt beställning	10 288	15 125
	Mattvätt/Hyrmattor	41 949	37 031
	Myndighetstillsyn	11 125	0
	Gemensamma utrymmen	0	6 297
	Gård	5 994	10 631
	Serviceavtal	48 920	15 239
	Förbrukningsmateriel	21 369	9 426
		<b>563 761</b>	<b>508 167</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	3 685
	Tvättstuga	0	3 026
	Lås	0	1 341
	Fönster	2 275	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 710	11 405
	Vattenskada	129 832	59 634
		<b>133 817</b>	<b>79 091</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	1 023 077	346 565
	Tvättstuga	25 088	0
	VVS	156 388	46 168
	Värmeanläggning	9 670	15 194
	Mark/gård/utemiljö	938 182	555 757
		<b>2 152 405</b>	<b>963 684</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	107 599	133 148
	Värme	811 896	851 278
	Vatten	143 152	135 334
	Sophämtning/renhållning	49 371	40 362
	Grovsopor	53 543	45 729
		<b>1 165 561</b>	<b>1 205 851</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	79 091	76 845
	Kabel-TV	17 085	16 812
	Bredband	96 052	96 052
		<b>192 228</b>	<b>189 709</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>124 323</b>	<b>119 799</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 332 095</b>	<b>3 066 301</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	18 038	20 000
	Tele- och datakommunikation	2 983	2 105
	Inkassering avgift/hyra	1 250	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 938	15 625
	Föreningskostnader	12 344	16 381
	Styrelseomkostnader	0	5 345
	Fritids- och trivselkostnader	479	6 015
	Förvaltningsarvode	119 744	117 960
	Förvaltningsarvodena övriga	19 375	0
	Administration	3 615	6 767
	Korttidsinventarier	34 769	13 931
	Konsultarvode	76 125	10 219
	Föreningsavgifter	5 184	5 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 070	6 940
	Övriga driftkostnader	17 451	17 451
		<b>334 365</b>	<b>243 881</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 902	120 001
	Sociala kostnader	41 163	34 767
		<b>183 065</b>	<b>154 768</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
	Förbättringar	14 937	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 875	34 875
	Utemiljö allmänt K3	15 079	15 079
	Maskiner	19 275	19 275
		<b>1 218 399</b>	<b>1 203 461</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 975 181	99 975 181
	Nyanskaffningar	597 500	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 572 681</b>	<b>99 975 181</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 514 128	-9 329 941
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 199 124	-1 184 186
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 713 251</b>	<b>-10 514 128</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>88 859 430</b>	<b>89 461 054</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>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	284 462	174 934
		<b>284 462</b>	<b>174 934</b>
<b>Not 10</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-428 119	-408 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 275	-19 275
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-447 394</b>	<b>-428 119</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>30 519</b>	<b>49 794</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	25 679	25 698
	Skattefordran	2 441	0
	Klientmedel hos SBC	7 269 406	9 435 990
	Fordringar	2 125	0
		<b>7 299 651</b>	<b>9 461 688</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	50 393	53 894
	Kabel-TV	17 136	17 085
	Serviceavtal	1 500	1 500
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	7 230	7 070
	Tele- och datakommunikation	758	818
	Bredband	24 013	24 013
	Nomor AB	19 500	0
		<b>120 530</b>	<b>104 380</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	2 924 461	2 685 638
	Reservering enligt stadgar	618 000	618 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt styrelsen	-963 684	-379 177
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 578 777</b>	<b>2 924 461</b>

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 532 850	28 532 850

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	El	13 410	18 553
	Värme	105 011	112 325
	Vatten	23 363	22 678
	Sophämtning	9 600	8 883
	Extern revisor	16 000	16 000
	Avgifter och hyror	322 034	311 516
	Vattenskada P.O Eriksson Rör	8 269	0
		<b>497 687</b>	<b>489 955</b>

<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	Ommålning, reparation av tak och fasad. Ventilationsåtgärder.

---

## Styrelsens underskrifter


---

STOCKHOLM den 10 / 5 2021

  
Jan Anders Foureaux  
Ordförande

  
Sille Charlotte Nyborg Johnson  
Sekreterare

  
Anna Beata Enmark  
Ledamot

  
Fred Georg Tobias Olsson  
Ledamot

  
Corinna Ariane Stritzke  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021  
KPMG AB

  
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 2020.

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 2020 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 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 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. Risker 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 2020 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 trygghande 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:

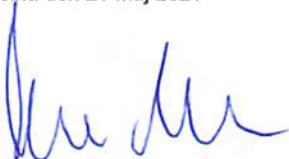
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 21 maj 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor