

Skytten

Välkommen till
Brf Skytten i Duvbo



ans plats

Årsredovisning Brf Skytten i Duvbo 2021

Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo
715200-1280

Räkenskapsåret

2021

Verksamhetsberättelse

2021

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet med beteckningen Skytten 8 i Sundbybergs Stad förvärvades 1956 och bebyggdes 1957.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Fastigheten består av 7 flerbostadshus i 4 plan och den totala ytan uppgår till 10 178 kvm, vilka fördelar sig på 9 523 kvm bostäder, 357 kvm lokaler samt 298 kvm garage. Marken är 19 211 kvm på fri grund.

Föreningen upplåter 141 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler, 2 förråd, 21 garage varav 12 varmgarage och 9 kallgarage, 8 mc-platser i garage och 94 p-platser med hyresrätt.

Fördelningen av de 141 st lägenheterna är som följer:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
18 st	2 st	36 st	48 st	30 st	7 st

Föreningen förfogar även över fastighetskontor, verkstad och förråd på Solvallavägen samt garage på Duvkullavägen.

Lokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter: Frisersalong, fotvård, skönhetssalong, web-shop (blomsterarr.) och cykelverkstad.

Gemensamhetslokaler

- Bastu 1 st
- Föreningslokal 1 st
- Tvättstugor 3 st
- Mangelrum 3 st
- Grovtvättstuga 1 st
- Torkrum 4 st
- Cykelrum 7 st
- Rum för källar, pulkor m.m.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB. Under 2021 har Maud Karlsson skött det administrativa arbetet.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

AF QS NA
al an

Genomförda åtgärder under året

- Upprättande av ny underhållsplan
- Inlösen av 2 lån
- Åtgärd av vattenläckor i mark
- Inköp och uppsättning av utomhuspingisbord
- Viss renovering av lokaler samt uthyrning av dessa
- Uppsättning av skyltar "Privat mark"
- Radonmätning
- Förrådsinventering
- Ansning av träd
- Uppsättning av områdeskartor
- Justering av garagehyresavgift
- Byte av 12 garageportar

Planerade åtgärder/underhåll

- Målning av husgrund
- Bygga ramp till hus 6
- Åtgärda trappan som går genom området samt översyn av övriga trappor

Rekommendationer och bestämmelser

- Tappvarmvattnet ska hålla minst 55°C
- Installera gärna badrumsfläkt
- Vädra badrummet ofta
- Kemikalier, el-material m.m. får ej kastas i sopskåpen
- Alla rekommenderas att ha bostadsrättstilläggsförsäkring till hemförsäkringen
- Alla ska ha fungerande brandvarnare

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.
Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

AF DO NA
an an

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2021	Byte av 12 garageportar
2021	Upprättande av ny underhållsplan
2021	Radonmätning
2021	Uppsättning av områdeskartor
2020	Installation av flödesmätare
2020	Målning av trapphus i fem hus
2020	Byte av innertak i korridorer i fem hus
2020	Utökat med tre "drop in"-tvättmaskiner
2020	Byte av portkoder
2019	Målning av trapphus i två hus
2019	Byte av innertak i korridorer i två hus
2019	Kontroll av samtliga elinstallationer
2019	Våtrumsbesiktning
2019	Inköp av hjärtstartare samt HLR-kurs
2019	Monterat fjärrstyrningsutrustning i värmecentralen för utetemperaturkontroll
2019	Samtliga gårdsbelysningar utbytta
2018	Stamspolning
2018	Tvättning av fasader (norrssidor)
2018	Energideklaration
2018	Byte av trapphus- och korridorarmaturer
2017	Byte av armaturer på parkeringsplatser
2017	Renovering av diverse parkeringsplatser (oljat trädetaljer och utbyte av platsnr)
2017	Översyn och godkännande av eldstäder hus 5
2016-2017	Renovering av gavlar
2016	Byte av cirkulationspump för varmvattenssystemet
2015	Renovering av lekplatser
2015	Ombyggnation av sophusen Duvkullavägen
2015	Ombyggnation av bastu
2015	Nybygge av grillplats hus 8
2015	OVK utförd
2014	Två nya tvättmaskiner installerade
2014	Tre nya torktumlare installerade
2014	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2013	Installation av bokningssystem för tvättstugor
2013	Installation av passersystem
2013	Justering av balkonger
2012	Installation av nytt expansionskärl med avgasare för värmesystem
2012	Tvättning av fasad
2012	Renovering av hustak
2011	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2011	Renovering av två hustak
2009	OVK genomförd
2008	Renovering av tre tvättstugor
2006	Utbyte av samtliga fönster
2005	Målning av samtliga hustak
2005	Utbyte av värmeaggregat
2004	Omputsning av fasad hus 5 Väst och hus 4 Öst
2002	Omputsning av fasad hus 2 Östra
2001	Omputsning av fasad hus 5 Östra
1996	Nya balkonger
1991	Nytt gårdsbjälklag

AF P6 NA
an

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-04-17. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 1983-06-20 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-26.

Styrelse

Christina Mikkelsen	Ordförande
Anders Furi	Vice ordförande
Peter Erlandsson	Sekreterare
Rick Forsling	Ledamot
Nahid Zare Bidaky	Ledamot
Annika Öhlund	Suppleant
Baker Al-Aaraji	Suppleant
Clas Heinegård	Suppleant

Avgick Stämman 2021: Madelene Kärrström, Mikael Burlin

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Peter Erlandsson, Nahid Zare Bidaky, Annika Öhlund, Clas Heinegård, Rick Forsling, Baker Al-Aaraji

Revisorer

Peter Johansson	Extern revisor, ordinarie	MOORE Allegretto
Hans Kallin	Extern revisor, suppleant	MOORE Allegretto
Jan-Olov Lundberg	Intern revisor, ordinarie	
Hans Andersson	Intern revisor, suppleant	

Valberedning

Britt-Marie Lundberg	Sammanställande
Eva Bergström	
Lars Lagerbäck	

Arvoden

Ersättning vid sammanträden utgår med 700 kr som i enlighet med tidigare stämmobeslut är i likhet med Sundbybergs Stad.

Årsarvoden för styrelsen:

Ordförande	19 706 kr
Vice ordförande	11 825 kr
Sekreterare	10 839 kr
Ledamot	5 125 kr
Internrevisor	5 125 kr

Externrevisorns arvode utgår enligt löpande räkning.

Vidare utgår milersättning med 18,50 kr/mil.

AF PO NA
[Handwritten signatures]

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2021 haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas av styrelsen samlad eller två styrelseledamöter i förening.

Återkommande händelser

- Vår- och höststädning har skett.

Arbetsutskott

Vi har ett AU som träffas vid behov med sammansättning av medlemmar och delar av styrelsen.

Arbetsgrupperna har träffats i frågor som försäkringsfrågor, grannfejder, vattenläckor, uthyrning och kontroll av hyreslokaler, hundrastning osv. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 15 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar (2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet). Överlåtelseavgift betalas av köpare. Denna avgift har betalats till föreningen som har betalat till den ekonomiske förvaltaren för registrering och administration.

Andrahandsuthyrningar

7 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är att vid beaktansvärda skäl hyra ut på en kontraktstid om 9 månader. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättsinnehavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand. Engångsavgift tas ut om 1 500 kr per andrahandsavtal.

AF 26 NA
af Au

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2015-01-01 genom en höjning med 5 %. Dessförinnan ägde en höjning rum 2013-10-01 med 4 %.

Enligt föreningens stadgar ska bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift till föreningen för finansiering av föreningens löpande kostnader och utgifter samt stadgeenliga avsättningar till fonder. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal och det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna.

Underhåll

I föreningens underhållsplan ligger vissa större underhåll inom en tioårsperiod, bl a underhåll av stammar/stambyte. Osäkerheten om när i tiden, omfattning av underhåll och kostnad är stor. Föreningen sparar för närvarande årligen tillfredsställande reserver för framtida underhåll.

Finansiering

De reserver som föreningen hittills genererat för framtida underhåll har placerats på bankkonto samt genom att amortera på lånen och på så vis spara räntekostnader vilket även håller avgifterna nere. När det är dags för större underhåll kommer sannolikt de banklån som amorterats behöva tas upp igen och det kommer sannolikt sätta viss press på avgifterna.

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken som föreningen inte haft tidigare, förutsatt att det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

Belåning

Under 2021 har två av föreningens tre lån betalats tillbaka. Det kvarvarande lånet förfaller till betalning 2025 och kommer då sannolikt betalas tillbaka eftersom föreningen idag har pengar på banken för detta.

Aktuell belåningsgrad är 0,8 %, se efterföljande tabell med nyckeltal. Föreningens banklån har tidigare maximalt uppgått till 13,4 mkr vilket det finns fastighetsinteckningar för.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 205 302 000 kr, varav markvärde 106 358 000 kr och byggnaderna 98 944 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs vart tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2021 har varit 1 459 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av dess taxeringsvärde.

Medlemmarnas reparationsfond

Avsättningen till medlemmarnas reparationsfond ska enligt föreningens stadgar vara minst 0,15 % per år av fastighetens taxeringsvärde vilket i år innebar en avsättning på 307 953 kronor.

AF PO NA
[Signature]

Nyckeltal

	2021	2020	2019	2018
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	554	554	554
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 159	1 010	1 126	1 043
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	118	109	105	117
Elkostnad / kvm byggnadsyta	29	34	36	32
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	36	34	34	35
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	4	5	6	6
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	180	409	415	490
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	1	2	2	3
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	201	181	192	217
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	49	49	49	49
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	38	39	39	39
Totala underhållsreserver i tkr	24 423	22 834	21 428	21 741

Totala byggnadsytan uppgår till 10 178 kvm, bostadsrättsytan till 9 523 kvm samt uthyrda lokalytan till 352 kvm.

Nyckeltalsdefinitioner

Banklån kr/kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld/tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax-värde uppskattas till 75 % av ett marknadsvärde).

Underhållsöverskott kr/kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka de löpande utgifterna även täcker kostnaden för årets slitage i form av kommande underhållskostnader. Årets resultat exkl. avskrivningar och periodiskt underhåll.

Avsättning underhållsfond kr/kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Avskrivningar kr/kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för yttre underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter.

AT PV NA
ml Cu

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Föreningen har 141 medlemslägenheter och vid årets början hade föreningen 180 medlemmar. Under året har 19 andelsöverlåtelser med tillträde skett och 26 medlemmar har därvid utträtt och 25 personer erhållit medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 179 medlemmar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar (2,5 % respektive 1 % av prisbasbeloppet). Överlåtelseavgift betalas av köpare. Denna avgift har betalats till föreningen som har betalat till den ekonomiske förvaltaren för registrering och administration.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 207	6 198	6 160	6 121
Resultat efter finansiella poster	1 111	453	579	1 369
Soliditet (%)	70	61	60	58

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	673	3 787	4 802	657	453	10 372
Disposition av föregående års resultat:				453	-453	0
Avsättning inre fond				-308		-308
Avsättning yttre fond			616	-616		0
Årets resultat					1 111	1 111
Belopp vid årets utgång	673	3 787	5 418	186	1 111	11 175

AP 26 NA
[Signature]

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	186 423
årets vinst	1 111 168
	1 297 591

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	615 906
avsättes till fond för inre underhåll	-307 953
i ny räkning överföres	989 638
	1 297 591

Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% per år av fastighetens taxeringsvärde.

Avsättning till fond för inre underhåll ska enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,15% per år av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

AF PB NA
 Cu

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 207 119	6 197 864
Övriga rörelseintäkter		112 424	139 973
Summa rörelseintäkter	1	6 319 543	6 337 837
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 937 464	-4 547 485
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-231 250	-242 000
Personalkostnader	7, 8	-636 199	-665 233
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-382 520	-382 520
Summa rörelsekostnader		-5 187 433	-5 837 238
Rörelseresultat		1 132 110	500 599
Finansiella poster			
Ränteintäkter		21 352	6 135
Räntekostnader		-42 294	-53 499
Summa finansiella poster		-20 942	-47 364
Resultat efter finansiella poster		1 111 168	453 235
Årets resultat	11	1 111 168	453 235

AF RE NA


Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	7 355 957	7 697 214
Inventarier, verktyg och installationer	10	57 516	98 779
Summa materiella anläggningstillgångar		7 413 473	7 795 993

Summa anläggningstillgångar

7 413 473 **7 795 993**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordran		3 951	0
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	2 351 844	1 533 069
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		158 523	130 411
Summa kortfristiga fordringar		2 514 318	1 663 480

Kassa och bank

Kassa och bank		6 034 477	7 513 060
----------------	--	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

8 548 795 **9 176 540**

SUMMA TILLGÅNGAR

15 962 268 **16 972 533**

AF 205 NA
/ /
Cn

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 459 572

4 459 572

Fond för yttre underhåll

5 418 006

4 802 100

Summa bundet eget kapital

9 877 578

9 261 672

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

186 423

657 047

Årets resultat

1 111 168

453 235

Summa fritt eget kapital

1 297 591

1 110 282

Summa eget kapital

11 175 169

10 371 954

Avsättningar

Fond för inre underhåll

13

1 837 970

1 635 298

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15

1 695 000

1 715 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

20 000

2 184 007

Leverantörsskulder

591 046

357 521

Övriga skulder

25 254

26 276

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

617 829

682 477

Summa kortfristiga skulder

1 254 129

3 250 281

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 962 268

16 972 533

AF PB NA
Cn

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar, tillämpade avskrivningstider

Byggnader	1,5% / 67 år
Fönster	5% / 20 år
Tvättstuga, bredband, säkerhetssystem	10% / 10 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2021	2020
Årsavgifter	5 272 841	5 272 841
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	10 500	13 500
Hyror lokaler	408 018	355 623
Hyror parkering/garage	356 943	337 667
Hyror förråd	15 764	15 793
Kommunikation (TV, Tele, IT)	23 625	26 312
Elintäkter	86 976	149 911
Försäkringsersättning	80 344	139 521
Återbäring från FORA	30 070	0
Övriga intäkter	3 291	733
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	31 170	25 933
	6 319 542	6 337 834

Not 2 Fastighetsskötsel

	2021	2020
Städning, entreprenad	177 000	174 750
Städning, enligt beställning	0	6 188
Snöröjning	91 179	25 972
Fastighetsskötsel gård beställning	28 024	64 883
Störningsjour och larm	5 080	4 624
Kontroll -Tillsynsavgift	2 822	31 457
Serviceavtal värmeanläggning	15 378	18 059
Övrig fastighetsskötsel	51 105	160 816
	370 588	486 749

AF PS NA
an

Not 3 Reparationer

	2021	2020
Reparation bostäder	511	1 311
Reparation lokaler	14 026	125
Reparation gemensamhetsutrymmen	1 407	297
Reparation tvättstuga	10 285	2 098
Reparation VVS	92 652	19 372
Reparation lås och portar	1 177	8 141
Reparation ventilation	0	220
Reparation fönster	2 789	2 213
Reparation elinstallationer	0	20 970
Vattenskada	79 789	299 752
Reparation gård	415	5 066
Reparation bilplats/garage	0	1 050
Reparation utemiljö	4 147	10 500
Övriga reparationer	10 835	1 962
Energideklaration	46 125	0
	264 158	373 077

Not 4 Periodiskt underhåll

	2021	2020
Periodiskt underhåll byggnad	46 013	1 412
Periodiskt underhåll lokaler	0	387
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	68 258
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	5 907	765 835
Periodiskt underhåll elinstallationer	22 500	54 201
Periodiskt underhåll installationer	18 682	54 869
Periodiskt underhåll stammar	12 375	31 955
Periodiskt underhåll bilplats	0	866
Periodiskt underhåll fönster	0	1 798
Periodiskt underhåll mark och gård	224 439	22 577
Periodiskt underhåll garage (portar)	227 262	0
	557 178	1 002 158

AF PG NA

Cu

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2021	2020
Fastighetsel	297 980	342 063
Uppvärmning	1 196 684	1 108 658
Vattenkostnader	367 365	343 053
Sophämtning och grovsopor	285 543	255 447
Försäkring	217 276	206 269
Kommunikation (TV, Tele, IT)	131 954	185 502
Fastighetsskatt	248 739	244 509
	2 745 541	2 685 501

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	123 696	122 948
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	2 500	188
Revisionsarvode (extern)	22 000	21 031
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	31 170	25 933
Kontorskostnader	21 423	24 298
Möteskostnader styrelse och stämma	12 563	22 845
Trivselkostnader	4 639	8 586
Föreningsavgifter	8 860	8 680
Övriga förvaltningskostnader	4 399	7 492
	231 250	242 001

Not 7 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2021	2020
Styrelsemedlemmar och internrevisor	74 736	88 796
Lön - fastighetsskötare och administration	413 780	435 829
Lön/arvoden övriga	6 813	7 488
Bilersättning	1 933	2 653
Sociala avgifter	138 937	128 869
Övriga personalkostnader	0	1 598
	636 199	665 233

AP PB NA
[Signature]
an

Not 9 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-13 215 764	-12 874 507
Årets avskrivningar	-341 257	-341 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 557 021	-13 215 764
Utgående redovisat värde	7 355 957	7 697 214
Taxeringsvärden byggnader	98 944 000	98 944 000
Taxeringsvärden mark	106 358 000	106 358 000
	205 302 000	205 302 000
Bokfört värde byggnader	5 478 957	5 820 214
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	7 355 957	7 697 214

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-402 655	-361 392
Årets avskrivningar	-41 263	-41 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-443 918	-402 655
Utgående redovisat värde	57 516	98 779

AF PG NA

Cm

Not 11 Årets resultat

Det justerade resultatet nedan benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.

	2021	2020
Årets resultat	1 111 168	453 235
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	382 520	382 520
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	557 177	1 002 159
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	2 050 865	1 837 914

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 201 kr/kvm (181 kr/kvm).

Hur stort underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 150-250 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel på skattekonto	118 031	145 888
Skattefordran	102 403	106 633
Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	2 131 410	1 280 548
	2 351 844	1 533 069

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 635 298	1 519 340
Årets avsättning	307 953	247 520
Ianspråktagande	-105 281	-131 562
	1 837 970	1 635 298

Årets avsättningar redovisas inte i resultaträkningen utan i balansräkningen genom omföring från föreningens egna kapital, i enlighet med rekommendationer från bokföringsnämnden.

Not 14 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

AF PG NA

C12

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB			0	978 504
Stadshypotek AB			0	1 185 503
Stadshypotek AB	1,15	2025-09-30	1 715 000	1 735 000
			1 715 000	3 899 007
Kortfristig del av långfristig skuld			20 000	2 184 007

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

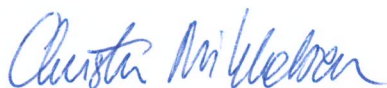
	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	590 768	611 035
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupna räntekostnader	0	1 001
Upplupna arvoden/ersättningar	0	15 100
Upplupen semesterlöneskuld	5 373	23 282
Upplupna sociala avgifter	1 688	12 059
	617 829	682 477

Not 17 Ställda säkerheter

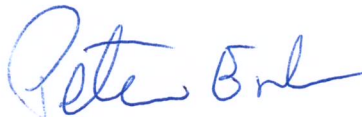
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

AF 26 NA
Cu

Sundbyberg den 14 april 2022



Christina Mikkelsen
Ordförande



Peter Erlandsson



Anders Furi

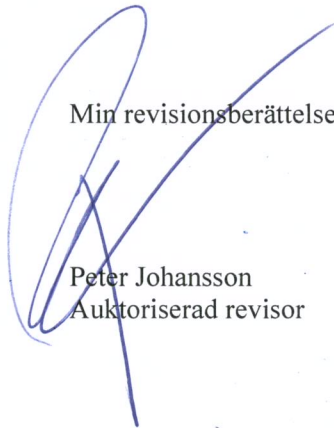


Nahid Zare Bidaky



Rick Forsling

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-19



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

AF 06 NA
 AN

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skytten i Duvbo

Org.nr 715200-1280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten i Duvbo för räkenskapsåret 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 2021-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 Brf Skytten i Duvbo för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.

Stockholm den 19 april 2022

Peter Johansson
Auktoriserad revisor