

Årsredovisning

2018

Brf Skytten



Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo

715200-1280

Räkenskapsåret

2018

Verksamhetsberättelse

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: Kontor, fotvård, frisersalong, lager och cykelverkstad.

Gemensamhetslokaler

- Bastu 1 st
- Föreningslokal 1 st (festlokal)
- Tvättstugor 3 st
- Mangelrum 3 st
- Grovtvättstuga 1 st
- Torkrum 4 st
- Cykelrum 7 st
- Rum för kälkar, pulkor m.m.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Protector Forsikring ASA där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

Under 2018 har Christer Hill konsulterats för fastighetsskötsel, administrativ skötsel samt rådgivande fastighetsförvaltning/byggrupp fram till och med mars månad. Maud Karlsson övertog det administrativa arbetet från och med april månad.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

NZ AF
PO Cu

Genomförda åtgärder under året

- Tvättning av fasader (norrvidorna)
- Åtgärder på gavlar enligt slutbesiktningsprotokoll
- Lagning av övre del av mittentrappan i området
- Fortsatt utbyte av gårdsbelysningen
- Energideklaration
- Extrastädning i tvättstugor, förrådsgångar och fastighetskontor
- Beställning av nytt snöröjningsavtal
- Ny vattenmätare för värmesystemet
- Stamspolning
- Byte av trapphus-/korridorshelysning

Planerade åtgärder/underhåll

- Målning av husgrund
- Fortlöpande utbyte av gammal utomhusbelysning
- Översyn av uteområden t ex trappor samt trädgård
- Målning av trapphus
- Åtgärda trappan som går genom området samt översyn av övriga trappor
- Byte av ISP för uppdatering av hemsida (ISP = Internet Service Provider)

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

NZ AF
P6
uaf
Cu

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023.
Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2018	Tvättning av fasader
2018	Energideklaration
2018	Byte av trapphus- och korridorarmaturer
2018	Ny vattenmätare för värmesystemet
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	2 nya tvättmaskiner installerade
2014	3 nya torktumlare installerade
2014	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2013	Installation av nytt bokningssystem för tvättstugor
2013	Installation av nytt passersystem
2013	Justering av balkonger
2012	Installation av nytt expansionskärl 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

AT
N2
16
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
Ulf Sindemark	Ledamot t o m februari 2019
Nahid Zare Bidaky	Ledamot
Mikael Burlin	Suppleant
Madelene Kärrström	Suppleant
Fredrik Boström	Suppleant

Avgick Stämman 2018:

Johan Jägerström, Eva Bergström, Pasi Hyyrynen, Christoffer Jonsson, Mikael Terdell, Jessica Bylund

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Furi, Christina Mikkelsen, Mikael Burlin, Madelene Kärrström, Fredrik Boström

Revisorer

Peter Johansson	Extern revisor, ordinarie	Allegretto
Roland Brehme	Extern revisor, suppleant	Allegretto
Jan-Olov Lundberg	Intern revisor, ordinarie	
Hans Andersson	Intern revisor, suppleant	

Valberedning

Britt-Marie Lundberg	Sammanställande
Lars Lagerbäck	
Karin Teng	

Arvoden

Ersättning vid sammanträden utgår med 600 kr som i enlighet med tidigare stämmobeslut är i likhet med Sundbybergs Stad.

Årsarvoden för styrelsen:

Ordförande	14 332 kr
Vice ordförande	8 600 kr
Sekreterare	7 883 kr
Ledamot	3 727 kr
Internrevisor	3 727 kr

Externrevisorns arvode utgår enligt löpande räkning.

-Vidare utgår milersättning med 18,50 kr/mil.

NZ AF
PG
Cu

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2018 haft 10 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, energideklaration, stambyte/re-lining, byte av armaturer, fasadtvätt, hyreslokaler osv. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 13 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

14 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.

NZ AF
P6 Cu

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 tillfredsställande reserver för framtida underhåll men om dessa reserver räcker för kommande underhåll är inte säkert.

Finansiering

De reserver som föreningen hittills genererat, bl a genom avskrivningarna, har placerats primärt 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

Styrelsen har valt att dela upp lånen på olika löptider för att minska risken för stora och plötsliga förändringar i finansieringskostnaden. Se årsredovisningen för sammanställning av belåning.

Aktuell belåningsgrad är 3 %, 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 165 013 000 kr, varav markvärde 77 493 000 kr och byggnaderna 87 520 000 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 2018 har varit 1 337 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Medlemmarnas reparationsfond

Avsättningen till medlemmarnas reparationsfond ska enligt föreningens stadgar vara minst 0,15 % per år av fastighetens taxeringsvärde vilket i år innebär en avsättning på 247 520 kronor.

NZ
P6
AF
Cu

Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	554	554	552
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 043	1 100	1 065	845
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	117	120	123	112
Elkostnad / kvm byggnadsyta	32	32	30	30
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	35	27	27	24
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	6	8	11	15
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	490	497	502	508
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	3	3	3	3
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	217	226	218	210
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	49	49	49	47
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	45	45	45	45
Totala underhållsreserver i tkr	21 741	20 462	20 171	19 541

Totala byggnadsytan uppgår till 10 178 kvm, bostadsrättsytan till 9 523 kvm samt lokalytan till 352 kvm uthyrd yta (totalt 655 kvm inklusive outhyrd för egen användning).

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.

NZ AF Cu
PE CH

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 181 medlemmar. Under året har 13 överlåtelser skett och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 180 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 121	6 118	6 085	6 018
Resultat efter finansiella poster	1 369	157	410	1 399
Soliditet (%)	58	54	55	55

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	3 196	961	157	8 774
Disposition av föregående års resultat:				157	-157	0
Avsättning inre fond				-248		-248
Avsättning yttre fond			495	-495		0
Årets resultat					1 369	1 369
Belopp vid årets utgång	673	3 787	3 691	375	1 369	9 895

NZ
Po
AF
Cu

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	375 655
årets vinst	1 368 808
	1 744 463
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	495 039
avsättes till fond för inre underhåll	247 520
i ny räkning överföres	1 001 904
	1 744 463

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.

NZ
PG
AF
An

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 121 265	6 118 236
Övriga rörelseintäkter		0	120
Summa rörelseintäkter	1	6 121 265	6 118 356
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-3 521 087	-4 545 330
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-225 629	-254 373
Personalkostnader	7, 8	-546 478	-617 311
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-398 247	-461 386
Summa rörelsekostnader		-4 691 441	-5 878 400
Rörelseresultat		1 429 824	239 956
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	28
Räntekostnader		-61 016	-83 032
Summa finansiella poster		-61 016	-83 004
Resultat efter finansiella poster		1 368 808	156 952
Årets resultat	11	1 368 808	156 952

NZ AF
Pb Cu

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

8 393 654

8 750 638

Inventarier, verktyg och installationer

10

181 305

222 568

Summa materiella anläggningstillgångar

8 574 959

8 973 206

Summa anläggningstillgångar

8 574 959

8 973 206

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordran

3 580

448

Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

12

8 382 581

7 151 468

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

146 417

140 778

Summa kortfristiga fordringar

8 532 578

7 292 694

Kassa och bank

Kassa och bank

6 581

5 653

Summa omsättningstillgångar

8 539 159

7 298 347

SUMMA TILLGÅNGAR

17 114 118

16 271 553

NZ
RG
AF
an

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 459 572

4 459 572

Fond för yttre underhåll

3 691 156

3 196 116

Summa bundet eget kapital

8 150 728

7 655 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

375 655

961 262

Årets resultat

1 368 808

156 952

Summa fritt eget kapital

1 744 463

1 118 214

Summa eget kapital

9 895 191

8 773 902

Avsättningar

Fond för inre underhåll

13

1 547 015

1 388 529

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15

4 603 451

4 666 559

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

63 108

63 108

Leverantörsskulder

466 863

716 918

Övriga skulder

24 816

26 514

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

513 674

636 023

Summa kortfristiga skulder

1 068 461

1 442 563

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 114 118

16 271 553

NZ AF
Pb Cu

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

	2018	2017
Årsavgifter	5 272 841	5 272 841
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	11 276	0
Hyror lokaler	367 307	387 369
Hyror parkering/garage	333 460	338 403
Hyror förråd	14 583	3 600
Kommunikation (TV, Tele, IT)	32 062	31 500
Elintäkter	70 906	48 931
Övriga intäkter	207	7 738
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	18 623	27 973
	6 121 265	6 118 355

Not 2 Fastighetsskötsel

	2018	2017
Städning, entreprenad	102 000	102 000
Städning, enligt beställning	0	17 500
Snöröjning	52 262	25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	12 672	23 057
Störningsjour och larm	4 489	3 965
Serviceavtal värmeanläggning	11 133	13 717
Serviceavtal	0	3 731
Övrig fastighetsskötsel	21 792	52 356
	204 348	241 326

NZ
AF
PG
an

Not 3 Reparationer

	2018	2017
Reparation bostäder	9 587	5 192
Reparation lokaler	7 856	2 195
Reparation gemensamhetsutrymmen	8 604	0
Reparation tvättstuga	12 118	5 957
Reparation VVS	59 748	22 795
Reparation lås och portar	20 816	2 147
Reparation elinstallationer	779	2 850
Vattenskada	47 862	2 750
Reparation gård	1 760	2 529
Reparation garage	206	1 067
Reparation utemiljö	10 125	0
Övriga reparationer	1 396	13 048
Energideklaration	18 990	0
	199 847	60 530

Not 4 Periodiskt underhåll

	2018	2017
Periodiskt underhåll lokaler	66 454	0
Periodiskt underhåll tvättstuga	0	20 688
Periodiskt underhåll elinstallationer	133 969	0
Periodiskt underhåll stammar	154 925	0
Periodiskt underhåll tak	4 375	5 000
Periodiskt underhåll fasad	85 881	1 668 304
	445 604	1 693 992

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2018	2017
Fastighetsel	325 297	325 466
Uppvärmning	1 194 720	1 220 182
Vattenkostnader	358 583	270 721
Sophämtning och grovsopor	232 905	183 047
Försäkring	180 611	179 795
Kommunikation (TV, Tele, IT)	160 524	154 727
Fastighetsskatt	218 647	215 545
	2 671 287	2 549 483

NZ AF
PG Cu

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2018	2017
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	118 804	117 072
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	1 249	0
Revisionsarvode (extern)	20 625	20 110
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	18 623	27 973
Kontorskostnader	23 002	40 972
Möteskostnader styrelse och stämma	19 489	9 672
Trivselkostnader	9 934	24 417
Föreningsavgifter	8 350	8 350
Övriga förvaltningskostnader	5 553	5 808
	225 629	254 374

Not 7 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2018	2017
Styrelsemedlemmar och internrevisor	90 094	95 598
Lön - fastighetsskötare och administration	327 956	347 321
Lön/arvoden övriga	750	34 590
Bilersättning	2 601	5 234
Sociala avgifter	123 760	134 567
Övriga personalkostnader	1 317	0
	546 478	617 310

NZ ~~AF~~
P6 AF
an

Not 9 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-12 162 340	-11 742 218
Årets avskrivningar	-356 984	-420 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 519 324	-12 162 340
Utgående redovisat värde	8 393 654	8 750 638
Taxeringsvärden byggnader	87 520 000	87 520 000
Taxeringsvärden mark	77 493 000	77 493 000
	165 013 000	165 013 000
Bokfört värde byggnader	6 516 654	6 873 638
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	8 393 654	8 750 638

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-278 866	-237 603
Årets avskrivningar	-41 263	-41 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-320 129	-278 866
Utgående redovisat värde	181 305	222 568

NZ AF
Pa
Cu

Not 11 Årets resultat

Uppställningen nedan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet 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.

	2018	2017
Årets resultat	1 368 808	156 952
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	398 247	461 386
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	445 604	1 693 992
Underhållsöverskott	2 212 659	2 312 330

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 217 kr/kvm (227 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

	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel på skattekonto	407 504	239 985
Skattefordran	132 495	135 597
Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	7 842 582	6 770 365
Övriga fordringar	0	5 521
	8 382 581	7 151 468

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 388 529	1 299 475
Årets avsättning	247 520	247 520
Ianspråktagande	-89 034	-158 466
	1 547 015	1 388 529

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

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 343 451	4 406 559
	4 343 451	4 406 559

N2 AF
PG
cu

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,19	3-månaders	655 320	662 312
Stadshypotek AB	1,29	2021-10-30	1 026 232	1 050 096
Stadshypotek AB	1,37	2021-09-30	1 210 007	1 222 259
Stadshypotek AB	1,49	2020-09-30	1 775 000	1 795 000
			4 666 559	4 729 667
Kortfristig del av långfristig skuld			63 108	63 108

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	475 305	592 419
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen räntekostnad	2 306	2 344
Upplupen semesterlöneskuld	12 223	14 939
Upplupna sociala avgifter	3 840	4 693
Övriga upplupna kostnader	0	1 628
	513 674	636 023

Not 17 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

NZ AF
Pg Cu

Sundbyberg den 29 mars 2019



Christina Mikkelsen
Ordförande

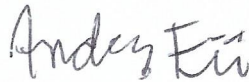


Ulf Sindemark



Peter Erlandsson

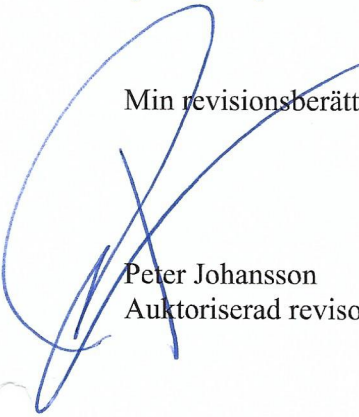
Anders Furi



Nahid Zare Bidaky



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

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 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 2018 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 9 april 2019

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

