ÅRSREDOVISNING FÖR BRF SKYTTEN I DUVBO

715200-1280

Räkenskapsåret 2019

Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo

715200-1280

Räkenskapsåret

2019

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
- 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 2019 har Maud Karlsson skött det administrativa arbetet.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

NZ AF PG

Genomförda åtgärder under året
- Trapphusmålning av 2 hus
- Byte av undertak i korridorer i 2 hus
- Säkerhetskontroll av samtliga elinstallationer
- Våtrumsbesiktning
- Slutfört utbyte av gårdsbelysningen
- Åtgärd av vattenläckor
- Extrastädning i tvättstugor, förrådsgångar och fastighetskontor
- Beställning av nytt snöröjningsavtal
- Nytt avtal med städfirman
- Inköp/uppsättning av hjärtstartare
- HLR-kurs
- Viss renovering av lokaler samt uthyrning av dessa

Planerade åtgärder/underhåll
- Målning av husgrund
- Översyn av uteområden t ex trappor samt trädgård
- Färdigmålning av samtliga trapphus
- Byte av undertak i samtliga korridorer i alla hus
- Åtgärda trappan som går genom området samt översyn av övriga trappor
- Byte av portkoder
- Uppsättning av översiktskarta

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 Po

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

År	*Åtgärd*
2019	Målning av trapphus i två hus
2019	Byte av innertak i korridor 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	Tvättning av fasader (norrsidor)
2018	Energideklaration
2018	Byte av trapphus- och korridorarmaturer
2018	Ny vattenmätare för värmesystemet inköpt
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 varmvattensystemet
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 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

NZ
AF PG

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 Füri	Vice ordförande
Peter Erlandsson	Sekreterare
Madelene Kärrström	Ledamot
Nahid Zare Bidaky	Ledamot
Mikael Burlin	Suppleant
Rick Forsling	Suppleant
Fredrik Boström	Suppleant

Avgick Stämman 2019:
Ulf Sindemark

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Nahid Zare Bidaky, Peter Erlandsson, Mikael Burlin, Madelene Kärrström, Fredrik Boström, Rick Forsling

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	Sammankallande
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	15 765 kr
Vice ordförande	9 460 kr
Sekreterare	8 671 kr
Ledamot	4 100 kr
Internrevisor	4 100 kr

Externrevisorns arvode utgår enligt löpande räkning.
- Vidare utgår milersättning med 18,50 kr/mil.

NZ
AF PE

Föreningsfrågor
Styrelsen har under 2019 haft 12 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, målning av trapphus, grannfejder, kontroll av elinstallationer, HLR, hyreslokaler osv. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser
Under året har 11 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
9 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 PG

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

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 2 %, 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 2019 har varit 1 377 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 247 520 kronor.

NZ
AF PO

Nyckeltal

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	554	554	554
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 126	1 043	1 100	1 065
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	105	117	120	123
Elkostnad / kvm byggnadsyta	36	32	32	30
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	34	35	27	27
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	6	6	8	11
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	415	490	497	502
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	2	3	3	3
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	192	217	226	218
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	49	49	49	49
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	39	39	45	45
Totala underhållsreserver i tkr	22 428	21 741	20 462	20 171

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.

NZ
AF PG

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 13 andelsöverlåtelser med tillträde skett och 16 medlemmar har därvid utträtt och 17 personer erhållit medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 181 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	**2019**	**2018**	**2017**	**2016**
Nettoomsättning	6 160	6 121	6 118	6 085
Resultat efter finansiella poster	579	1 369	157	410
Soliditet (%)	60	58	54	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	3 691	376	1 369	**9 895**
Disposition av föregående års resultat:				1 369	-1 369	**0**
Avsättning inre fond				-248		**-248**
Avsättning yttre fond			495	-495		**0**
Årets resultat					579	**579**
Belopp vid årets utgång	**673**	**3 787**	**4 186**	**1 002**	**579**	**10 227**

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 001 904
årets vinst	579 002
	1 580 906

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	615 906
avsättes till fond för inre underhåll	307 953
i ny räkning överföres	657 047
	1 580 906

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.

NE
AF PG

AK CM

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 159 910	6 121 265
Övriga rörelseintäkter		38 812	0
Summa rörelseintäkter	1	**6 198 722**	**6 121 265**
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 327 118	-3 521 087
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-237 274	-225 629
Personalkostnader	7, 8	-595 727	-546 478
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-396 446	-398 247
Summa rörelsekostnader		**-5 556 565**	**-4 691 441**
Rörelseresultat		**642 157**	**1 429 824**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		128	0
Räntekostnader		-63 283	-61 016
Summa finansiella poster		**-63 155**	**-61 016**
Resultat efter finansiella poster		**579 002**	**1 368 808**
Årets resultat	11	**579 002**	**1 368 808**

NZ
AF RG
CM

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	8 038 470	8 393 654
Inventarier, verktyg och installationer	10	140 042	181 305
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 178 512**	**8 574 959**
Summa anläggningstillgångar		**8 178 512**	**8 574 959**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordran		3 930	3 580
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	8 592 011	8 382 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 146	146 417
Summa kortfristiga fordringar		**8 748 087**	**8 532 578**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 936	6 581
Summa omsättningstillgångar		**8 755 023**	**8 539 159**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 933 535**	**17 114 118**

NZ
AF PG

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 459 572	4 459 572
Fond för yttre underhåll		4 186 194	3 691 156
Summa bundet eget kapital		**8 645 766**	**8 150 728**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 001 904	375 655
Årets resultat		579 002	1 368 808
Summa fritt eget kapital		**1 580 906**	**1 744 463**
Summa eget kapital		**10 226 672**	**9 895 191**
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	13	1 519 340	1 547 015
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15	3 894 851	4 603 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	60 272	63 108
Leverantörsskulder		644 760	466 863
Övriga skulder		20 389	24 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	567 251	513 674
Summa kortfristiga skulder		**1 292 672**	**1 068 461**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 933 535**	**17 114 118**

WZ
AF PG

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

	2019	2018
Årsavgifter	5 272 841	5 272 841
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	13 500	11 276
Hyror lokaler	396 324	367 307
Hyror parkering/garage	342 710	333 460
Hyror förråd	14 832	14 583
Kommunikation (TV, Tele, IT)	27 062	32 062
Elintäkter	61 499	70 906
Försäkringsersättning	38 502	0
Övriga intäkter	4 202	207
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	27 251	18 623
	6 198 723	**6 121 265**

Not 2 Fastighetsskötsel

	2019	2018
Städning, entreprenad	124 500	102 000
Snöröjning	63 112	52 262
Fastighetsskötsel gård beställning	19 603	12 672
Störningsjour och larm	4 720	4 489
Serviceavtal värmeanläggning	12 539	11 133
Övrig fastighetsskötsel	63 520	21 792
	287 994	**204 348**

NZ
AF

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Reparation bostäder	1 807	9 587
Reparation lokaler	1 927	7 856
Reparation gemensamhetsutrymmen	7 877	8 604
Reparation tvättstuga	17 808	12 118
Reparation VVS	116 276	59 748
Reparation värmeanläggning	15 831	0
Reparation lås och portar	12 442	20 816
Reparation elinstallationer	25 721	779
Vattenskada	225 615	47 862
Reparation gård	0	1 760
Reparation garage	0	206
Reparation utemiljö	1 154	10 125
Övriga reparationer	946	1 396
Energideklaration	0	18 990
	427 404	**199 847**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2019	2018
Periodiskt underhåll byggnad	60 000	0
Periodiskt underhåll lokaler	6 500	66 454
Periodiskt underhåll tvättstuga	43 863	0
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	691 072	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	38 753	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	93 049	133 969
Periodiskt underhåll stammar	0	154 925
Periodiskt underhåll tak	0	4 375
Periodiskt underhåll fasad	0	85 881
Periodiskt underhåll fönster	36 290	0
Periodiskt underhåll mark och gård	7 875	0
	977 402	**445 604**

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2019	2018
Fastighetsel	370 356	325 297
Uppvärmning	1 067 552	1 194 720
Vattenkostnader	350 479	358 583
Sophämtning och grovsopor	261 654	232 905
Försäkring	190 601	180 611
Kommunikation (TV, Tele, IT)	156 499	160 524
Fastighetsskatt	237 177	218 647
	2 634 318	**2 671 287**

NZ
AF PG
CW

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	121 452	118 804
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	1 186	1 249
Revisionsarvode (extern)	20 900	20 625
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	27 251	18 623
Kontorskostnader	29 572	23 002
Möteskostnader styrelse och stämma	10 853	19 489
Trivselkostnader	12 923	9 934
Föreningsavgifter	8 510	8 350
Övriga förvaltningskostnader	4 627	5 553
	237 274	**225 629**

Not 7 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2019	2018
Styrelsemedlemmar och internrevisor	91 464	90 094
Lön - fastighetsskötare och administration	362 388	327 956
Lön/arvoden övriga	0	750
Bilersättning	1 829	2 601
Sociala avgifter	131 964	123 760
Övriga personalkostnader	8 082	1 317
	595 727	**546 478**

NZ
AP

Not 9 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 912 978**	**20 912 978**
Ingående avskrivningar	-12 519 324	-12 162 340
Årets avskrivningar	-355 183	-356 984
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-12 874 507**	**-12 519 324**
Utgående redovisat värde	**8 038 471**	**8 393 654**
Taxeringsvärden byggnader	98 944 000	87 520 000
Taxeringsvärden mark	106 358 000	77 493 000
	205 302 000	**165 013 000**
Bokfört värde byggnader	6 161 471	6 516 654
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	8 038 471	**8 393 654**

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**501 434**	**501 434**
Ingående avskrivningar	-320 129	-278 866
Årets avskrivningar	-41 263	-41 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-361 392**	**-320 129**
Utgående redovisat värde	**140 042**	**181 305**

NZ
AF PG

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.

	2019	2018
Årets resultat	579 002	1 368 808
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	396 446	398 247
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	977 402	445 604
Underhållsöverskott	**1 952 850**	**2 212 659**

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 192 kr/kvm (217 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

	2019-12-31	2018-12-31
Likvida medel på skattekonto	154 597	407 504
Skattefordran	113 965	132 495
Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	8 323 449	7 842 582
	8 592 011	**8 382 581**

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 547 015	1 388 529
Årets avsättning	247 520	247 520
Ianspråktagande	-275 195	-89 034
	1 519 340	**1 547 015**

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

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 654 851	4 343 451
	3 654 851	**4 343 451**

NZ
AF Q6

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB			0	655 320
Stadshypotek AB	1,27	2021-10-30	1 002 368	1 026 232
Stadshypotek AB	1,37	2021-09-30	1 197 755	1 210 007
Stadshypotek AB	1,49	2020-09-30	1 755 000	1 775 000
			3 955 123	**4 666 559**
Kortfristig del av långfristig skuld			60 272	63 108

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	470 624	475 305
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen räntekostnad	1 025	2 306
Upplupna arvoden/ersättningar	30 366	0
Upplupen semesterlöneskuld	27 162	12 223
Upplupna sociala avgifter	18 074	3 840
	567 251	**513 674**

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	**13 434 000**

NZ
AF PG

Sundbyberg den 31 mars 2020

Christina Mikkelsen
Ordförande

Madelene Kärrström

Peter Erlandsson

Anders Füri

Nahid Zare Bidaky

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Allegretto Revision

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 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 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 2019 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 2020

Peter Johansson
Auktoriserad revisor