

ÅRSREDOVISNING 2017



BRF SKYTTE

Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo
715200-1280

Räkenskapsåret

2017

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 93 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, garage samt förråd på Solvallavägen.

Lokaler

I lokalerna bedrivs följande verksamheter: Kontor, VVS, elföretag, 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 Moderna försäkringar och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB.

Under 2017 har Christer Hill konsulterats för fastighetsskötsel, administrativ skötsel samt rådgivande fastighetsförvaltning/byggrupp.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

Genomförda åtgärder under året

- Avslutat renovering av gavlar som krävde underhåll
- Byte av armatur på parkeringar
- Fortsatt utbyte av gårdsbelysningen
- Påbörjat byte av armaturer i trappuppgångar
- Installerat torkskåp i hus 7

Planerade åtgärder/underhåll

- Tvättning av fasader (norrsidorna)
- Målning av husgrund
- Fortlöpande utbyte av gammal utebelysning
- Översyn av uteområden t ex trappor samt trädgård
- Åtgärder på gavlar enligt slutbesiktningsprotokoll
- 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)
- Energideklaration

Rekommendationer och bestämmelser:

- Tappvarmvattnet ska hålla minst 55 o 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 2003 och sträcker sig fram till 2023.
Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
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
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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

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

Johan Jägerström	Ordförande
Anders Furi	Vice ordförande
Eva Bergström	Sekreterare
Christina Mikkelsen	Ledamot
Pasi Hyrynen	Ledamot

Christoffer Jonsson	Suppleant
Mikael Terdell	Suppleant
Jessica Bylund	Suppleant

Avgick Stämman 2017:

Mikael Strange
Kaj Illum

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Jägerström, Pasi Hyrynen och Eva Bergström

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
Stig-Ola Sandlund	
Maria Nyman	Delvis, avflyttad under året

[Handwritten signatures in blue ink]

Arvoden

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

Årsarvoden för styrelsen:

Ordförande	12 463 kr
Vice ordförande	7 478 kr
Sekreterare	6 855 kr
Ledamot	3 241 kr
Internrevisor	3 241 kr

Externrevisorns arvode utgår enligt löpande räkning.

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

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2017 haft 11 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 sammanträder vid behov med sammansättning av medlemmar och styrelse.

Arbetsgruppen har sammanträtt i frågor som försäkringsfrågor, hemsida, stambyte/re-lining, fasader, tvättstugor, hyreslokaler, osv. Under året har 11 protokollförda AU möten genomförts. Flertalet utbildningar, mässbesök, leverantörsträffar och andra nödvändiga arbeten har också skett i styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 9 överlåtelse 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

4 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.

Handwritten signatures and initials:
Lj, CH, AF, JN, B

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 skall 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 2017 har varit 1 315 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Nyckeltal

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	554	552	527
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 100	1 065	845	881
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	120	123	112	111
Elkostnad / kvm byggnadsyta	32	30	30	29
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	27	27	24	24
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	8	11	15	21
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	497	502	508	514
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	3	3	3	3
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	226	218	210	192
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	47	47	47	47
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	45	45	45	45
Totala underhållsreserver i tkr	20 462	20 171	19 541	15 578

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.

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 183 medlemmar. Under året har 12 överlåtelser skett och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 181 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 118	6 085	6 018	5 772
Resultat efter finansiella poster	157	410	1 399	1 344
Soliditet (%)	54	55	55	43

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	2 701	1 294	410	8 864
Disposition av föregående års resultat:				410	-410	0
Avsättning inre fond				-248		-248
Avsättning yttre fond			495	-495		0
Årets resultat					157	157
Belopp vid årets utgång	673	3 787	3 196	961	157	8 774

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	961 262
årets vinst	156 952
	1 118 214

disponeras så att	
Avsättes till fond för yttre underhåll	495 039
Avsättes till fond för inre underhåll	247 520
i ny räkning överföres	375 655
	1 118 214

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

Avsättning till fond för inre underhåll skall 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.

A-J. cu AF
Seer-K B

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 118 236	6 084 846
Övriga rörelseintäkter		120	170 971
Summa rörelseintäkter	1	6 118 356	6 255 817
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 545 330	-4 422 922
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-254 373	-248 551
Personalkostnader	7, 8	-617 311	-604 941
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-461 386	-461 385
Summa rörelsekostnader		-5 878 400	-5 737 799
Rörelseresultat		239 956	518 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter		28	1 430
Räntekostnader		-83 032	-109 294
Summa finansiella poster		-83 004	-107 864
Resultat efter finansiella poster		156 952	410 154
Årets resultat	9	156 952	410 154

Handwritten signatures and initials in blue ink:
JF, Cu, AP, Jde, H, CE

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	8 750 638	9 170 761
Inventarier, verktyg och installationer	11	222 568	263 831
Summa materiella anläggningstillgångar		8 973 206	9 434 592

Summa anläggningstillgångar

8 973 206

9 434 592

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgift- och hyresfordran		448	445
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	7 151 468	6 631 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 778	149 551
Summa kortfristiga fordringar		7 292 694	6 781 084

Kassa och bank

Kassa och bank		5 653	941
----------------	--	-------	-----

Summa omsättningstillgångar

7 298 347

6 782 025

SUMMA TILLGÅNGAR

16 271 553

16 216 617

Handwritten signatures and initials:
J-Z. m AF CB
SOL M

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 459 572

4 459 572

Fond för yttre underhåll

3 196 116

2 701 078

Summa bundet eget kapital

7 655 688

7 160 650

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

961 262

1 293 667

Årets resultat

156 952

410 154

Summa fritt eget kapital

1 118 214

1 703 821

Summa eget kapital

8 773 902

8 864 471

Avsättningar

Fond för inre underhåll

13

1 388 529

1 299 475

Långfristiga skulder

14

Övriga skulder till kreditinstitut

15

4 666 559

4 732 730

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

15

63 108

50 856

Leverantörsskulder

716 918

370 485

Övriga skulder

26 514

28 329

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

636 023

870 271

Summa kortfristiga skulder

1 442 563

1 319 941

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 271 553

16 216 617

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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

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

Not 1 Rörelseintäkter

	2017	2016
Årsavgifter	5 272 841	5 272 841
Hyror lokaler	387 369	374 946
Hyror parkering/garage	338 403	343 940
Hyror förråd	3 600	3 600
Kommunikation (TV, Tele, IT)	31 500	15 840
Elintäkter	48 931	45 926
Övriga intäkter	7 738	1 050
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	27 973	26 703
Försäkringsersättning	0	170 971
	6 118 355	6 255 817

Not 2 Fastighetsskötsel

	2017	2016
Städning, entreprenad	102 000	102 000
Städning, enligt beställning	17 500	2 500
Snöröjning	25 000	21 562
Fastighetsskötsel gård beställning	23 057	32 940
Störningjour och larm	3 965	7 901
Serviceavtal värmeanläggning	13 717	9 611
Serviceavtal	3 731	0
Övrig fastighetsskötsel	52 356	54 349
	241 326	230 863

[Handwritten signatures and initials: "AF" and "VB"]

Not 3 Reparationer

	2017	2016
Reparation bostäder	5 192	641
Reparation lokaler	2 195	12 543
Reparation tvättstuga	5 957	20 447
Reparation VVS	22 795	28 718
Reparation lås och portar	2 147	3 669
Reparation ventilation	0	1 233
Reparation elinstallationer	2 850	16 535
Vattenskada	2 750	207 766
Reparation gård	2 529	0
Reparation garage	1 067	0
Övriga reparationer	13 048	2 534
	60 530	294 086

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Periodiskt underhåll lokaler	0	25 746
Periodiskt underhåll tvättstuga	20 688	0
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	111 250
Periodiskt underhåll tak	5 000	0
Periodiskt underhåll fasad	1 668 304	1 212 250
	1 693 992	1 349 246

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2017	2016
Fastighetsel	325 466	306 516
Uppvärmning	1 220 182	1 252 779
Vattenkostnader	270 721	273 551
Sophämtning och grovsopor	183 047	192 363
Försäkring	179 795	159 193
Kommunikation (TV, Tele, IT)	154 727	155 406
Fastighetsskatt	215 545	208 918
	2 549 483	2 548 726

Handwritten signatures and initials in blue ink:
P.F. Cu AF
Joh N E

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	117 072	115 876
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	0	2 793
Revisionsarvode (extern)	20 110	19 594
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	27 973	26 703
Kontorskostnader	40 972	31 237
Möteskostnader styrelse och stämma	9 672	11 398
Trivselkostnader	24 417	24 190
Föreningsavgifter	8 350	8 350
Övriga förvaltningskostnader	5 808	8 409
	254 374	248 550

Not 7 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

	2017	2016
Styrelsemedlemmar och internrevisor	95 598	56 600
Lön - fastighetsskötare och administration	347 321	397 821
Lön/arvoden övriga	34 590	12 581
Bilersättning	5 234	4 257
Sociala avgifter	134 567	127 834
Övriga personalkostnader	0	5 848
	617 310	604 941

Not 9 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.

	2017	2016
Årets resultat	156 952	410 154
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	461 386	461 385
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 688 992	1 349 246
Underhållsöverskott	2 307 330	2 220 785

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 226 kr/kvm (218 kr/kvm)

Hur stor underhållsöverskottet bör vara beror bl a på byggnadens kvalitet men det bör sannolikt ligga i intervallet 100-200 kr/kvm för att indikera att föreningen har en rimlig avgiftsnivå.

Handwritten signatures and initials: AF, AF, and others.

Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-11 742 218	-11 322 096
Årets avskrivningar	-420 122	-420 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 162 340	-11 742 218
Utgående redovisat värde	8 750 638	9 170 760
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	6 873 638	7 293 760
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	8 750 638	9 170 760

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-237 603	-196 340
Årets avskrivningar	-41 263	-41 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 866	-237 603
Utgående redovisat värde	222 568	263 831

Not 12 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

	2017-12-31	2016-12-31
Likvida medel på skattekonto	239 985	65 887
Skattefordran	135 597	142 224
Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	6 770 365	6 422 977
Övriga fordringar	5 521	0
	7 151 468	6 631 088

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 299 475	1 150 024
Årets avsättning	247 520	241 684
Inspråktagande	-158 466	-92 233
	1 388 529	1 299 475

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

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 406 559	4 532 730
	4 406 559	4 532 730

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,19	3-månaders	662 312	669 304
Stadshypotek AB	1,29	2021-10-30	1 050 096	1 073 960
Stadshypotek AB	1,37	2021-09-30	1 222 259	1 225 322
Stadshypotek AB	1,49	2020-09-30	1 795 000	1 815 000
			4 729 667	4 783 586

Kortfristig del av långfristig skuld	63 108	50 856
--------------------------------------	--------	--------

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	592 419	588 005
Upplupen värme	0	162 661
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupen räntekostnad	2 344	2 382
Upplupen semesterlöneskuld	14 939	47 534
Upplupna sociala avgifter	4 693	14 935
Övriga upplupna kostnader	1 628	34 755
	636 023	870 272

Not 17 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Sundbyberg den 16 april 2018



Eva Bergström



Johan Jägerström

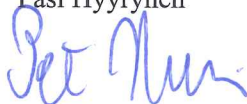


Anders Furi



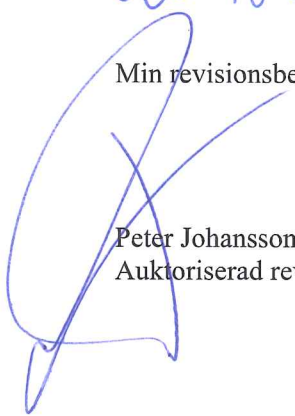
Christina Mikkelsen

Pasi Hyyrynen



Min revisionsberättelse har lämnats

4/5 2018



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 2017.

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 2017-12-31 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. Risken 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 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 2017 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:

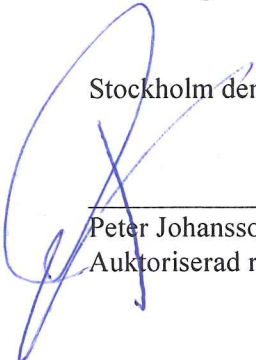
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 4 maj 2018



Peter Johansson
Auktoriserad revisor