



Årsredovisning 2023

Brf Skytten 4



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skytten 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skytten 3	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1980

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 566 kvm och 17 lokaler om 296 kvm. Byggnadernas totalyta är 5565 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Olsson	Ordförande
Anders Foureaux	Styrelseledamot
David Östlin	Styrelseledamot
Georgios Sidiropoulos	Styrelseledamot
Victor Andersson	Styrelseledamot
Andrea Julia Björnstjerna	Suppleant
Linda Elisabeth Blomkvist	Suppleant

Valberedning

Kajsa Sjerén
Lisen Sundgren
Anton Åsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Monika Lindgren Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1995 ● Omputsning av fasad
- 1996 ● Ommålning av tak
- 2003-2006 ● Ytrenoivering av trapphus
- 2005 ● Stampolning
- 2009 ● Byte av samtliga sprinklerhuvuden på sprinklersystemet
Ommålning och renoivering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak - Omfattande garantiarbeten utfördes 2010
- 2010-2011 ● Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i våra tre tvättstugor
- 2012 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2013 ● Installation av dusch i uthyrningslägenhet
Invändig renoivering av våra tre sophus
- 2014 ● Förstärkt alla vindsdörrar med brytskydd
- 2014-2015 ● Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- 2015-2016 ● Installation av passersystem för ytterdörrar - Även vindsdörrarna omfattas
- 2016 ● Ommålning av fönster, utvändigt trä, garantiåtgärder - Kompletterande underhållsåtgärder kommer även att göras
Bättringsmålning invändigt av trapphusen
Byte av Veluxfönster - På översta våningsplanet
Renoivering av lekplats - Nya gungor, rutschkana, lekhus
- 2017 ● Installation av fibernät för bredband - Till samtliga lägenheter

- 2018** ● Utbyte av samtliga ventiler för varm och kallvatten samt VVC - Avser fastighetens vattenledningar och värmesystem
- 2019-2021** ● Underhåll av gård
- 2020** ● Takvärmeanläggning på Jägmästargatan - För att minska tillväxt av farliga istappar
- 2021** ● Renovering av ventilationskanaler
Ommålning, reparation av tak och fasad
- 2022-2023** ● Underhåll av fönster - Avser ett mindre antal fönster på Nimrodsgatan

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Felanmälan (akuta händelser)	Jourmontör Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El	Fortum
Grov- och elektronikavfall	Remondis
Kabel TV	Com Hem
Gårdsskötsel	Två Smålänningar AB
Passersystem	Certego AB
Bredband	Bahnhof
Bokningssystem tvättstugor	Boka Tvättid Sverige AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgiften med 10% 2023-03-31. Styrelsen har beslutat att amortera 5 miljoner på föreningens lån på 20 miljoner. Föreningens lån är uppdelat i två med 10 miljoner vardera. Det ena lånet öppnades upp 2023-12-01 och räntan gick från 0,53% till 3,70%. För att sänka de stigande räntekostnaderna, beslutade styrelsen att halvera det lånet. Styrelsen har även beslutat att amortera ytligare 500tkr, detta kommer ske under 2024. Det andra lånet öppnas upp 2025-04-30, räntan på detta lån ligger på 0,56%.

Övriga uppgifter

Styrelsen har under 2023 haft stort fokus på föreningens ekonomi. Vi har haft flera möten utöver ordinarie styrelsemöten, uteslutande om föreningens ekonomi, där vi tittat på våra kostnader och jämfört med våra intäkter. Vi har även diskuterat möjligheter till ett antal nya intäktströmmar, bl.a. solceller och 5G-mast. Tyvärr var våra tak inte optimala för solceller och återbetalningstiden skulle bli mer än 15 år. Gällande 5G-masten tyckte vi ersättningen var för låg för att gå vidare med som en frågeställning till stämman. Utöver den ekonomiska faktorn spelade även oro för strålning in, i beslutet om att inte hyra ut plats för 5G-mast. Vi beslutade att för första gången på 15 år höja våra avgifter. Styrelsen kommer även under 2024 fortsatt ha vår ekonomi högst upp på agendan.

Vatten & Avlopp

Även under 2023 skedde ett antal vattenskador som man kan relatera till begränsad kvalitet på stammarna. Enligt föreningens underhållsplan är stambyte planerat till 2044 vilket styrelsen inte ser som en korrekt bedömning längre. Vi väljer för närvarande att genom "partiellt stambyte" renovera stammarna runt de badrum som medlemmen själv väljer att renovera, för att i möjligaste mån finna synergier samt minimera påverkan hos medlemmar. Denna metod har ett antal fördelar men även nackdelar i form av att man sällan ges tillgång till renovering av kompletta stammar, utan endast delar av en stam. Denna stamrenovering görs i de flesta fall av den entreprenör som medlemmen väljer att använda sig av för sin badrumsrenovering. Detta eftersom man helst vill ha samma entreprenör till båda jobben pga logistiska samt garanti-mässiga skäl. Detta leder till att styrelsen måste informera samt förklara hur stamrenoveringen skall utföras för olika entreprenörer inför varje renovering. En annan nackdel är att föreningens förhandlingsläge gentemot den entreprenör som skall renovera stammen begränsas. Sammantaget kan sägas att strategin kommer att utvärderas och eventuellt uppdateras under kommande period.

Vattenskador kostar föreningen mycket pengar och tar tid från det egentliga styrelsearbetet. Vi påminner om vikten av att BR-medlemmar tecknar eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Ett sådant ger ett bättre försäkringsskydd för den enskilde vid skador. Vi vill även understryka vikten av att vid behov renovera sitt badrum med hjälp av professionella hantverkare.

Vi har även spolat delar av våra avlopp ett antal gånger och mer än en gång funnit nerspolade våtserverter som orsak till stopp.

Gården & Hönorna

Vi har under 2023 justerat vårt avtal med vår trädgårdsentreprenör. Prognosen är att vi ska spara ca 100´000 SEK per år på det nya avtalet som innebär hårdare styrning samt mindre omfattande skötsel, där en del aktiviteter flyttas över till föreningen.

En del träd behövde lite extra omvårdnad och gallrades ur samt klipptes ned. Vi tog även beslut om att ta ned en björk utmed vändplan vid Nimrodsgatan.

Det kom nya höns under året och de fick flytta in, i ett av höns-gruppen, nyrenoverat hönsbhus.

Vi köpte in två stora krukor där syftet bl.a. var att hindra biltrafik (men inte räddningstjänst) för att köra in på baksidan av Nimrodsgatan, där vi noterat en del potentiellt farliga transporter.

Sist men inte minst, startade gårds-gruppen upp i april där särskilt intresserade och engagerade medlemmar ges möjlighet att utveckla och påverka vår fina gård.

Löpande underhåll/fastighetsskötsel

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

Under 2023 bytte vi ut ett antal fönsterpartier i åtta lägenheter på Nimrodsgatan. Anledningen var röta i karmarna vilket till viss del berodde på att fönsterblecken lutade inåt, vilket nu är åtgärdat.

Av kostnadsskäl justerade vi även städfrekvensen av våra trapphus, till att mer spegla behov efter säsong.

Cykelrensning

Under 2023 slutfördes även en cykelrensning i våra cykelställ och förråd. Det resulterade att vi sorterade ut ca 25 cyklar. Dessa har kontrollerats med polisen, så de inte är stulna. De kommer nu som föreningens egendom att skänkas till Vänverksamheten som samarbetar med Lidingö stad. Cyklarna som går att renovera eller är i brukligt skick kommer i första hand användas för att lära nyanlända kvinnor att cykla.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 137 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 134 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 975 260	3 709 793	3 697 962	3 656 770
Resultat efter fin. poster	-2 193 046	-2 570 871	-1 454 667	-2 401 286
Soliditet (%)	85	81	81	99
Yttre fond	1 364 324	1 351 583	1 044 372	2 578 777
Taxeringsvärde	283 000 000	283 000 000	206 000 000	206 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	632	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 902	3 594	3 594	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 695	3 594	3 594	-
Sparande per kvm totalyta, kr	57	16	54	174
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	60	34	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	181	163	162	146
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	252	224	191
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,71	0,55	-	-
Räntekänslighet (%)	4,59	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

På grund av ökade fasta kostnader drivet av inflation de senaste åren tillsammans med ett flertal kostsamma vattensador har föreningens kostnader överstigit dess intäkter. Ett stort antal ytor i föreningen, främst hyresrätter har ett högt underliggande marknadsvärde vilket medför ett långsiktigt beslut att inte drastiskt öka avgifter och hyror för att möta det höga kostnaderna, vilket inte är en långsiktig hållbar situation för våra medlemmar eller föreningen. Arbete för att definiera och implementera denna långsiktiga hållbar ekonomiska planen pågår.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	72 338 000	-	-	72 338 000
Upplåtelseavgifter	28 751 078	-	-	28 751 078
Fond, yttre underhåll	1 351 583	-836 259	849 000	1 364 324
Balanserat resultat	-8 172 516	-1 734 612	-849 000	-10 756 128
Årets resultat	-2 570 871	2 570 871	-2 193 045	-2 193 045
Eget kapital	91 697 274	0	-2 193 045	89 504 229

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 907 128
Årets resultat	-2 193 046
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-849 000
Totalt	-12 949 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	617 870
Balanseras i ny räkning	-12 331 304

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 975 260	3 709 793
Övriga rörelseintäkter	3	448	5 816
Summa rörelseintäkter		3 975 708	3 715 609
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 599 719	-3 764 276
Övriga externa kostnader	9	-421 270	-401 640
Personalkostnader	10	-221 867	-190 425
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 893 867	-1 825 907
Summa rörelsekostnader		-6 136 723	-6 182 248
		-2 161 014	-2 466 639
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		91 659	4 989
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-123 690	-109 220
Summa finansiella poster		-32 031	-104 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 193 046	-2 570 871
ÅRETS RESULTAT		-2 193 046	-2 570 871

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	103 265 277	104 561 918
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		103 265 277	104 561 918
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 265 277	104 561 918
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 798	44 317
Övriga fordringar	14	1 583 802	8 308 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	98 342	93 041
Summa kortfristiga fordringar		1 693 942	8 445 992
Kassa och bank			
Kassa och bank		626 656	31 521
Summa kassa och bank		626 656	31 521
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 320 598	8 477 513
SUMMA TILLGÅNGAR		105 585 875	113 039 431

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 089 078	101 089 078
Fond för yttre underhåll		1 364 324	1 351 583
Summa bundet eget kapital		102 453 402	102 440 661
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 756 128	-8 172 516
Årets resultat		-2 193 046	-2 570 871
Summa ansamlad förlust		-12 949 174	-10 743 387
SUMMA EGET KAPITAL		89 504 228	91 697 274
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	10 000 000
Leverantörsskulder		342 412	636 523
Skatteskulder		11 479	5 389
Övriga kortfristiga skulder		96 734	78 673
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	631 022	621 572
Summa kortfristiga skulder		6 081 647	11 342 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 585 875	113 039 431

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 161 014	-2 466 639
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 893 867	1 825 907
	-267 147	-640 733
Erhållen ränta	91 659	4 989
Erlagd ränta	-109 176	-109 220
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-284 665	-744 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	38 868	-3 980
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-275 024	-1 172 487
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-520 821	-1 921 431
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-597 226	-69 936
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-597 226	-69 936
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-5 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-5 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 118 047	-1 991 367
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 302 213	10 293 580
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 184 166	8 302 213

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skytten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,79 - 10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 267 126	3 020 229
Årsavgifter lokaler	-625	0
Hysesintäkter bostäder	505 652	486 055
Hysesintäkter lokaler	170 193	162 084
Hyses- och avgiftsrabatt	-3 636	0
Gemensamhetslokal	24 200	16 689
Dröjsmålsränta	57	0
Pantsättningsavgift	8 358	24 633
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-4	102
Summa	3 975 260	3 709 793

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	5 816
Övriga intäkter	448	0
Summa	448	5 816

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	65 417	59 743
Fastighetsskötsel gård enl avtal	118 750	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 656	190 181
Städning enligt avtal	205 501	253 739
Städning utöver avtal	50 177	11 911
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	84 063
Myndighetstillsyn	0	1 260
Gårdkostnader	17 400	5 625
Snöröjning/sandning	103 024	77 613
Serviceavtal	46 722	54 784
Mattvätt/Hyrmattor	43 725	43 726
Förbrukningsmaterial	7 663	23 320
Summa	669 034	805 965

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	31 933	11 160
Dörrar och lås/porttele	19 429	29 315
VVS	6 994	97 745
Elinstallationer	15 000	4 327
Tak	26 418	0
Vattenskada	338 832	183 396
Skador/klotter/skadegörelse	4 626	0
Summa	443 232	325 943

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	9 035	147 879
Stambyte	156 726	0
Tvättstuga	5 464	0
Entr/trapphus	139 172	0
VVS	105 403	594 276
Värmeanläggning	0	2 875
Tak	159 419	0
Mark/gård/utemiljö	42 651	91 229
Summa	617 870	836 259

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	245 422	333 230
Uppvärmning	1 008 296	909 785
Vatten	194 544	157 382
Sophämtning/renhållning	79 019	70 439
Grovsopor	59 020	55 680
Summa	1 586 301	1 526 516

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	85 917	80 476
Kabel-TV	19 420	17 607
Bredband	39 703	39 358
Fastighetsskatt	138 243	132 153
Summa	283 283	269 594

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	16 602	15 611
Inkassokostnader	2 082	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2 241
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	25 000
Styrelseomkostnader	0	127
Fritids och trivselkostnader	462	3 447
Föreningskostnader	27 936	15 924
Förvaltningsarvode enl avtal	128 714	125 096
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	12 082	0
Övriga förvaltningsarvoden	8 625	0
Korttidsinventarier	9 142	0
Administration	15 246	74 687
Konsultkostnader	136 700	89 644
Bostadsrätterna Sverige	7 410	7 300
Föreningsavgifter	5 730	5 162
Övriga externa kostnader avdragsgillt	17 451	37 402
Summa	421 270	401 640

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	164 771	144 901
Arbetsgivaravgifter	57 096	45 524
Summa	221 867	190 425

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	123 661	109 000
Övriga räntekostnader	0	220
Övriga finansiella kostnader	29	0
Summa	123 690	109 220

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 283 804	105 678 757
Årets inköp	597 226	13 605 047
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 881 030	119 283 804
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-14 721 886	-12 907 223
Årets avskrivning	-1 893 867	-1 814 663
Utgående ackumulerad avskrivning	-16 615 753	-14 721 886
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 265 277	104 561 918
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 006 003</i>	<i>24 006 003</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	195 000 000	195 000 000
Summa	283 000 000	283 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 913	477 913
Utgående anskaffningsvärde	477 913	477 913
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-477 913	-466 669
Avskrivningar	0	-11 244
Utgående avskrivning	-477 913	-477 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	26 292	25 717
Klientmedel	0	7 215 964
Övriga kortfristiga fordringar	0	12 225
Transaktionskonto	489 336	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	1 583 802	8 308 634

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	7 410	18 044
Förutbet försäkr premier	60 683	55 577
Förutbet kabel-TV	20 760	19 420
Summa	88 853	93 041

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-05-12	0,56 %	10 000 000	
Handelsbanken	2024-03-01	4,70 %	5 000 000	
Summa			15 000 000	0
Varav kortfristig del			5 000 000	10 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	40 109	55 708
Uppl kostnad Värme	154 113	142 250
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	23 598	9 084
Uppl kostn vatten	32 404	29 334
Uppl kostnad Sophämtning	12 199	14 084
Uppl kostnad arvoden	0	16 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	5 278
Förutbet hyror/avgifter	352 599	333 034
Summa	631 022	621 572

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 532 850	28 532 850

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut höjs avgiften med 10% 2024-04-01

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Foureaux
Styrelseledamot

David Östlin
Styrelseledamot

Georgios Sidiropoulos
Styrelseledamot

Tobias Olsson
Ordförande

Victor Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
03.06.2024 21:11

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 03.06.2024 10:13

DOCUMENT ID:
S1xTGogsVR

ENVELOPE ID:
Sk2MigsVC-S1xTGogsVR

DOCUMENT NAME:
Brf Skytten 4, 769606-9785 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS FOUREAUX anders.foureaux@skytten4.nu	Signed Authenticated	03.06.2024 10:14 03.06.2024 10:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/08) IP: 94.254.84.18
2. VICTOR ANDERSSON victor.andersson@skytten4.nu	Signed Authenticated	03.06.2024 10:14 03.06.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/27) IP: 88.131.111.162
3. TOBIAS OLSSON tobias.olsson@skytten4.nu	Signed Authenticated	03.06.2024 10:15 03.06.2024 10:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/11/14) IP: 139.122.191.231
4. GEORGIOS SIDIROPOULOS georgios.sidiropoulos@skytten4.nu	Signed Authenticated	03.06.2024 10:17 03.06.2024 10:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/25) IP: 95.193.131.184
5. DAVID ÖSTLIN david.ostlin@skytten4.nu	Signed Authenticated	03.06.2024 10:55 03.06.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/03/31) IP: 90.233.216.215
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	03.06.2024 21:11 03.06.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skytten 4, org. nr 769606-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skytten 4 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Skytten 4 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 21:11

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.06.2024 10:13

DOCUMENT ID:

H1GpzsgoVR

ENVELOPE ID:

rJ6GsgoVR-H1GpzsgoVR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Skytten 4 2023.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	03.06.2024 21:11 03.06.2024 21:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed