

Årsredovisning
för
Brf Skytten i Duvbo
715200-1280

Räkenskapsåret

2020

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: frisersalong, fotvård, skönhetssalong, web-shop (blomsterarr.) och cykelverkstad.

Gemensamhetslokaler

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

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen samt lägenhetsförteckningen har skötts av Arcada AB. Under 2020 har Maud Karlsson skött det administrativa arbetet.

Deltidsanställd (60 %) fastighetsskötare har varit Lars Lagerbäck.

Handwritten signature and initials: J. N. Z. AF an 96

Genomförda åtgärder under året

- Slutfört målning av samtliga trapphus
- Slutfört byte av undertak i samtliga korridorer i alla hus
- Byte av portkoder
- Ansat häckar i området
- Åtgärd av vattenläckor
- Beställning av nytt snöröjningsavtal
- Viss renovering av lokaler samt uthyrning av dessa
- Kommunikation med Sundbybergs Stad ang bullerplank
- Tagit bort returpapperskärlen på föreningens mark
- Planering inför radonmätning
- Inköp och installation av "drop in"-tvättmaskiner
- Garageinspektion
- Installation av flödesmätare
- Uppsättning av dörrstoppare vid varje lägenhet
- Inköp av ny dator till passersystemet

Planerade åtgärder/underhåll

- Målning av husgrund
- Upprättande av ny underhållsplan
- Översyn av uteområden t ex trappor samt trädgård
- Åtgärda trappan som går genom området samt översyn av övriga trappor
- 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

P6 JH A/Z AF An

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023.

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2020	Målning av trapphus i fem hus
2020	Byte av innertak i korridorer i fem hus
2020	Utökat med tre "drop in"-tvättmaskiner
2019	Målning av trapphus i två hus
2019	Byte av innertak i korridorer i två hus
2019	Kontroll av samtliga elinstallationer
2019	Våtrumsbesiktning
2019	Inköp av hjärtstartare samt HLR-kurs
2019	Monterat fjärrstyrningsutrustning i värmecentralen för utetemperaturkontroll
2019	Samtliga gårdsbelysningar utbyta
2018	Stamspolning
2018	Tvättning av fasader (norrslidor)
2018	Energideklaration
2018	Byte av trapphus- och korridorarmaturer
2017	Byte av armaturer på parkeringsplatser
2017	Renovering av diverse parkeringsplatser (oljat trädetaljer och utbyte av platsnr)
2017	Översyn och godkännande av eldstäder hus 5
2016-2017	Renovering av gavlar
2016	Byte av cirkulationspump för varmvattenssystemet
2015	Renovering av lekplatser
2015	Ombyggnation av sophusen Duvkullavägen
2015	Ombyggnation av bastu
2015	Nybygge av grillplats hus 8
2015	OVK utförd
2014	Två nya tvättmaskiner installerade
2014	Tre nya torktumlare installerade
2014	Våtrumsbesiktning av samtliga fastigheter
2013	Installation av bokningssystem för tvättstugor
2013	Installation av passersystem
2013	Justering av balkonger
2012	Installation av nytt expansionskärl 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 Cu
PB

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
Anders Furi
Peter Erlandsson
Madelene Kärrström
Nahid Zare Bidaky

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot

Mikael Burlin
Rick Forsling
Clas Heinegård

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Avgick Stämman 2020:

Fredrik Boström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Mikkelsen, Anders Furi, Mikael Burlin, Clas Heinegård, Rick Forsling

Revisorer

Peter Johansson
Roland Brehme
Jan-Olov Lundberg
Hans Andersson

Extern revisor, ordinarie
Extern revisor, suppleant
Intern revisor, ordinarie
Intern revisor, suppleant

MOORE Allegretto AB
MOORE Allegretto AB

Valberedning

Britt-Marie Lundberg
Karin Teng
Lars Lagerbäck

Sammanställande

Arvoden

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

Årsarvoden för styrelsen:

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

Externrevisorns arvode utgår enligt löpande räkning.

Vidare utgår milersättning med 18,50 kr/mil.

Handwritten signatures and initials:
PS A/Z AF an

Föreningsfrågor

Styrelsen har under 2020 haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

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

Återkommande händelser

- Vår- och höststädning har skett.

Arbetsutskott

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

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

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har 12 överlåtelser ägt rum.

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

Andrahandsuthyrningar

7 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

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

 NZ AF
Pc Cu

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

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

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

Underhåll

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

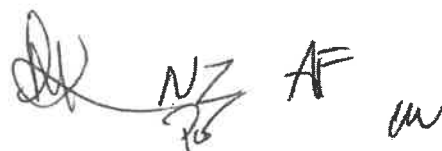
Fastigheten är taxerad till 205 302 000 kr, varav markvärde 106 358 000 kr och byggnaderna 98 944 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs vart tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2020 har varit 1 429 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 innebär en avsättning på 307 953 kronor.

The block contains several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a stylized signature, the letters 'NZ' with a small '10' below them, the letters 'AF', and a cursive signature that appears to be 'm'.

Nyckeltal

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	554	554	554	554
Lokalhyror kr / kvm lokalyta	1 010	1 126	1 043	1 100
Värmekostnad / kvm byggnadsyta	109	105	117	120
Elkostnad / kvm byggnadsyta	34	36	32	32
Vattenkostnad / kvm byggnadsyta	34	34	35	27
Kapitalkostnad / kvm byggnadsyta	5	6	6	8
Banklån kr / kvm bostadsrättsyta	409	415	490	497
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	2	2	3	3
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	181	192	217	226
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	49	49	49	49
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	38	39	39	45
Totala underhållsreserver i tkr	22 834	22 428	21 741	20 462

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.

XU NZ AF
R6 W

Styrelsen för Brf Skytten i Duvbo får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Föreningen har 141 medlemslägenheter och vid årets början hade föreningen 181 medlemmar. Under året har 12 andelsöverlåtelser med tillträde skett och 15 medlemmar har därvid utträtt och 14 personer erhållit medlemskap. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 180 medlemmar.

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

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 198	6 160	6 121	6 118
Resultat efter finansiella poster	453	579	1 369	157
Soliditet (%)	61	60	58	54

Förändring av eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	673	3 787	4 186	1 002	579	10 227
Disposition av föregående års resultat:				579	-579	0
Avsättning inre fond				-308		-308
Avsättning yttre fond			616	-616		0
Årets resultat					453	453
Belopp vid årets utgång	673	3 787	4 802	657	453	10 372

YAK NVZ AF Cu
PG

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	657 047
årets vinst	453 235
	1 110 282

disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	615 906
avsättes till fond för inre underhåll	307 953
i ny räkning överföres	186 423
	1 110 282

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

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

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

 NZ AF 

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		6 197 864	6 159 910
Övriga rörelseintäkter		139 973	38 812
Summa rörelseintäkter	1	6 337 837	6 198 722
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-4 547 485	-4 327 118
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-242 000	-237 274
Personalkostnader	7, 8	-665 233	-595 727
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-382 520	-396 446
Summa rörelsekostnader		-5 837 238	-5 556 565
Rörelseresultat		500 599	642 157
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 135	128
Räntekostnader		-53 499	-63 283
Summa finansiella poster		-47 364	-63 155
Resultat efter finansiella poster		453 235	579 002
Årets resultat	11	453 235	579 002

NZ AF
P5 *an*

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 697 214	8 038 470
Inventarier, verktyg och installationer	10	98 779	140 042
Summa materiella anläggningstillgångar		7 795 993	8 178 512
Summa anläggningstillgångar		7 795 993	8 178 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordran		0	3 930
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare	12	1 533 069	8 592 011
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 411	152 146
Summa kortfristiga fordringar		1 663 480	8 748 087
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 513 060	6 936
Summa omsättningstillgångar		9 176 540	8 755 023
SUMMA TILLGÅNGAR		16 972 533	16 933 535

XIV NZ AF
P₆ Cu

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 459 572	4 459 572
Fond för yttre underhåll		4 802 100	4 186 194
Summa bundet eget kapital		9 261 672	8 645 766
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		657 047	1 001 904
Årets resultat		453 235	579 002
Summa fritt eget kapital		1 110 282	1 580 906
Summa eget kapital		10 371 954	10 226 672
Avsättningar			
Fond för inre underhåll	13	1 635 298	1 519 340
Långfristiga skulder	14		
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 715 000	3 894 851
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 184 007	60 272
Leverantörsskulder		357 521	644 760
Övriga skulder		26 276	20 389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	682 477	567 251
Summa kortfristiga skulder		3 250 281	1 292 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 972 533	16 933 535

YHL N2 AF an
P5

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

	2020	2019
Årsavgifter	5 272 841	5 272 841
Förhöjd årsavgift andrahandsuthyrning	13 500	13 500
Hyror lokaler	355 623	396 324
Hyror parkering/garage	337 667	342 710
Hyror förråd	15 793	14 832
Kommunikation (TV, Tele, IT)	26 312	27 062
Elintäkter	149 911	61 499
Försäkringsersättning	139 521	38 502
Övriga intäkter	733	4 202
Intäkter överlåtelse/pant (motsvaras av kostnad)	25 933	27 251
	6 337 834	6 198 723

Not 2 Fastighetsskötsel

	2020	2019
Städning, entreprenad	174 750	124 500
Städning, enligt beställning	6 188	0
Snöröjning	25 972	63 112
Fastighetsskötsel gård beställning	64 883	19 603
Störningsjour och larm	4 624	4 720
Kontroll -Tillsynsavgift	31 457	0
Serviceavtal värmeanläggning	18 059	12 539
Övrig fastighetsskötsel	160 816	63 520
	486 749	287 994

AF NZ an
P6

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Reparation bostäder	1 311	1 807
Reparation lokaler	125	1 927
Reparation gemensamhetsutrymmen	297	7 877
Reparation tvättstuga	2 098	17 808
Reparation VVS	19 372	116 276
Reparation värmeanläggning	0	15 831
Reparation lås och portar	8 141	12 442
Reparation ventilation	220	0
Reparation fönster	2 213	0
Reparation elinstallationer	20 970	25 721
Vattenskada	299 752	225 615
Reparation gård	5 066	0
Reparation bilplats/garage	1 050	0
Reparation utemiljö	10 500	1 154
Övriga reparationer	1 962	946
	373 077	427 404

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020	2019
Periodiskt underhåll byggnad	1 412	60 000
Periodiskt underhåll lokaler	387	6 500
Periodiskt underhåll tvättstuga	68 258	43 863
Periodiskt underhåll gemensamma utrymmen	765 835	691 072
Periodiskt underhåll värmeanläggning	0	38 753
Periodiskt underhåll elinstallationer	54 201	93 049
Periodiskt underhåll installationer	54 869	0
Periodiskt underhåll stammar	31 955	0
Periodiskt underhåll bilplats	866	0
Periodiskt underhåll fönster	1 798	36 290
Periodiskt underhåll mark och gård	22 577	7 875
	1 002 158	977 402

~~XX~~ NZ AF
P₅ Cu

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2020	2019
Fastighetsel	342 063	370 356
Uppvärmning	1 108 658	1 067 552
Vattenkostnader	343 053	350 479
Sophämtning och grovsopor	255 447	261 654
Försäkring	206 269	190 601
Kommunikation (TV, Tele, IT)	185 502	156 499
Fastighetsskatt	244 509	237 177
	2 685 501	2 634 318

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	122 948	121 452
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning övrigt	188	1 186
Revisionsarvode (extern)	21 031	20 900
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt)	25 933	27 251
Kontorskostnader	24 298	29 572
Möteskostnader styrelse och stämma	22 845	10 853
Trivselkostnader	8 586	12 923
Föreningsavgifter	8 680	8 510
Övriga förvaltningskostnader	7 492	4 627
	242 001	237 274

Not 7 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	1	1

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal -

	2020	2019
Styrelsemedlemmar och internrevisor	88 796	91 464
Lön - fastighetsskötare och administration	435 829	362 388
Lön/arvoden övriga	7 488	0
Bilersättning	2 653	1 829
Sociala avgifter	128 869	131 964
Övriga personalkostnader	1 598	8 082
	665 233	595 727

NZ AP P6 W

Not 9 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 912 978	20 912 978
Ingående avskrivningar	-12 874 507	-12 519 324
Årets avskrivningar	-341 257	-355 183
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 215 764	-12 874 507
Utgående redovisat värde	7 697 214	8 038 471
Taxeringsvärden byggnader	98 944 000	98 944 000
Taxeringsvärden mark	106 358 000	106 358 000
	205 302 000	205 302 000
Bokfört värde byggnader	5 820 214	6 161 471
Bokfört värde mark	1 877 000	1 877 000
	7 697 214	8 038 471

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	501 434	501 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	501 434	501 434
Ingående avskrivningar	-361 392	-320 129
Årets avskrivningar	-41 263	-41 263
Utgående ackumulerade avskrivningar	-402 655	-361 392
Utgående redovisat värde	98 779	140 042

Handwritten signature and initials: NZ AF an

Not 11 Årets resultat

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

	2020	2019
Årets resultat	453 235	579 002
Justering för bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader	382 520	396 446
Justering för årets kostnad periodiskt underhåll byggnad	1 002 159	977 402
UNDERHÅLLSÖVERSKOTT	1 837 914	1 952 850

Byggnadsytan är 10 178 kvm vilket ger ett underhållsöverskott om 181 kr/kvm (192 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

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel på skattekonto	145 888	154 597
Skattefordran	106 633	113 965
Likvida medel på bankkonto SHB hos ekonomisk förvaltare	1 280 548	8 323 449
	1 533 069	8 592 011

Not 13 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 519 340	1 547 015
Årets avsättning	247 520	247 520
Anspråktagande	-131 562	-275 195
	1 635 298	1 519 340

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

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	3 654 851
	0	3 654 851

HK AF NZ
Pa

an

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,27	2021-10-30	978 504	1 002 368
Stadshypotek AB	1,37	2021-09-30	1 185 503	1 197 755
Stadshypotek AB	1,15	2025-09-30	1 735 000	1 755 000
			3 899 007	3 955 123
Kortfristig del av långfristig skuld			2 184 007	60 272

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	611 035	470 624
Upplupen revisionskostnad	20 000	20 000
Upplupna räntekostnader	1 001	1 025
Upplupna arvoden/ersättningar	15 100	30 366
Upplupen semesterlöneskuld	23 282	27 162
Upplupna sociala avgifter	12 059	18 074
	682 477	567 251

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	13 434 000	13 434 000
	13 434 000	13 434 000

*Handwritten signature: NZ AF
Below it: P5 and a cursive mark.*

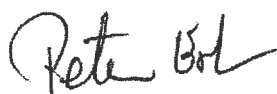
Sundbyberg den 7 april 2021



Christina Mikkelsen
Ordförande



Madelene Kärrström



Peter Erlandsson



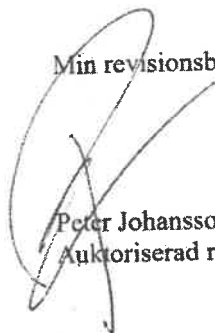
Anders Furi



Nahid Zare Bidaky



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13



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 2020.

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 2020-12-31 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. Risker 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 2020 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:

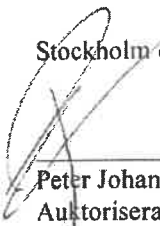
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 13 april 2021


Peter Johansson
Auktoriserad revisor