

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skytten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-13 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Leif Gustav Armstrong	Ledamot
Rikard Ellert Ekman	Ledamot
Per Gunnar Henrik Larsson	Ledamot
Ann-Sofie Ulin	Ledamot

Leslie Ann Douglass Copley                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margareta Kleberg                                      Auktoriserad revisor                                      Kleberg Revision AB

##### Valberedning

Lotta Adrian  
Lena Armstrong                                      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nyboda 7	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

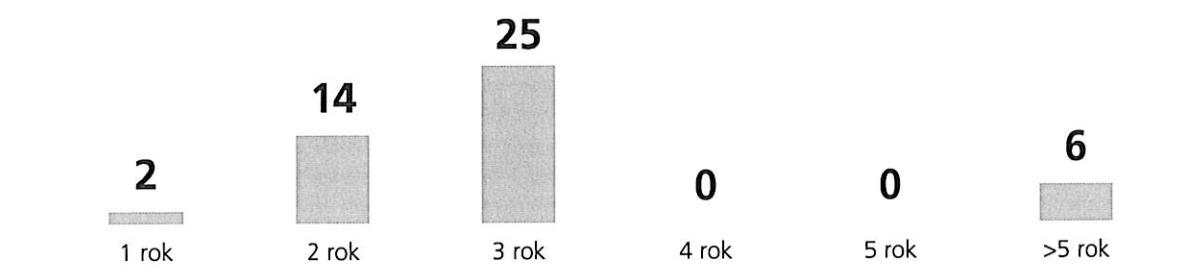
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 975 m<sup>2</sup>, varav 3 510 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 465 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Familjedaghem	182 m <sup>2</sup>	2018-12-31
Familjedaghem	114 m <sup>2</sup>	2018-01-31
Kontor	122 m <sup>2</sup>	2017-12-31
Kontor	30 m <sup>2</sup>	2019-05-01
Div Förråd	41 m <sup>2</sup>	2018-01-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av alla fönster	2017	Projekt pågår.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum AB

## Föreningens ekonomi

Ränteläge bevakas löpande av styrelsen och vi kan konstatera att rörlig ränta på 3 månaders bindning för alla lån har bidragit till att räntekostnaderna har varit låga.

Årets resultat ligger i paritet med budget, låga räntor och inga större skador har varit bidragande positiva orsaker!

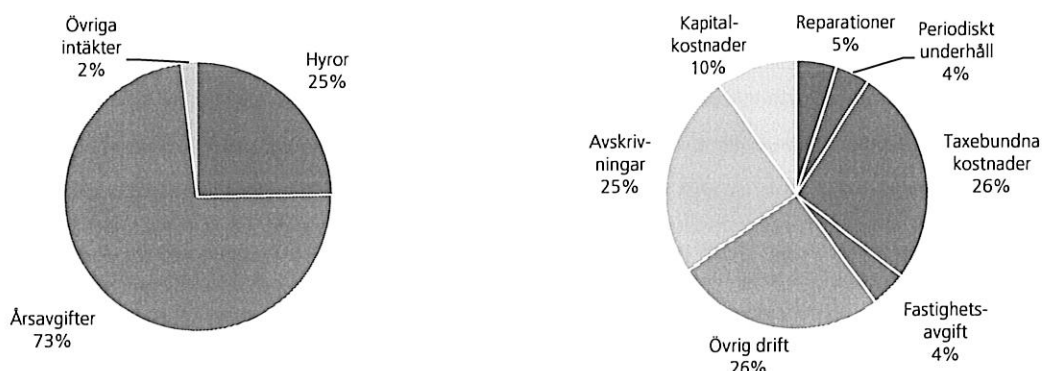
Styrelsen anser att föreningens ekonomi är i balans, men pga pågående fönsterprojekt, där vi kommer byta alla fönster kommer vi troligen behöva låna upp ca 1.5M utöver likvida tillgångar för finansiera projektet, pågående dialog med Byggnadsnämnden och ev tillkommande krav är också en osäkerhetsfaktor som gör det svårt att förutse utfall av. Därav behöver styrelsen reservera sig för en eventuell höjning av avgifterna! Underhållsplanen skall uppdateras efter att fönsterprojektet avslutats.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 341 345</b>	<b>2 836 515</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 569 900	2 585 885
Finansiella intäkter	8 668	12 874
Minskning kortfristiga fordringar	55 063	8 173
	<b>2 633 631</b>	<b>2 606 932</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 425 916	1 898 988
Finansiella kostnader	215 216	221 380
Minskning av kortfristiga skulder	20 197	81 734
	<b>1 661 329</b>	<b>2 202 102</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 213 647</b>	<b>3 241 345</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>1 872 302</b>	<b>404 830</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen fattade under hösten 2016 beslut att byta ut samtliga fönster på fastigheten, beslut baserat på underhållsbehov av fönster men även att majoriteten av de större fönstren är skeva och svåra att öppna, men även bullernivå, allmänt otäta samt möjlighet till ventilationsläge saknas! Det fattas även ett beslut om att dra in datanät (internet) till alla boende i huset.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st  
Överlåtelser under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61 st  
Tillkommande medlemmar: 16 st  
Avgående medlemmar: 12 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	545	545	545	545
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	961	959	944	932
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 181	4 181	4 181	4 181
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	13	14	16	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	112	118	120
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	15	14	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	54	56	79	99
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	-57	116	-82
Nettoomsättning (tkr)	2 569	2 568	2 559	2 542

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 510 m<sup>2</sup> bostäder och 465 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 327 647	0	0	30 327 647
Upplåtelseavgifter	4 102 805	0	0	4 102 805
Fond för yttre underhåll	1 185 318	139 715	-444 365	1 489 968
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 615 770</b>	<b>139 715</b>	<b>-444 365</b>	<b>35 920 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 612 732	-139 715	387 277	-2 860 294
Årets resultat	401 957	401 957	57 088	-57 088
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 210 775</b>	<b>262 242</b>	<b>444 365</b>	<b>-2 917 382</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 404 995</b>	<b>401 957</b>	<b>0</b>	<b>33 003 038</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	401 957
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 473 017
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 210 775</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

90 984
<b>-2 119 791</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 569 202	2 567 852
Övriga rörelseintäkter	Not 3	698	18 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 569 900</b>	<b>2 585 885</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 180 187	-1 660 632
Övriga externa kostnader	Not 5	-188 749	-182 718
Personalkostnader	Not 6	-56 980	-55 638
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 479	-535 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 961 395</b>	<b>-2 434 467</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>608 505</b>	<b>151 418</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 668	12 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 216	-221 380
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 548</b>	<b>-208 506</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>401 957</b>	<b>-57 088</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>401 957</b>	<b>-57 088</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	43 063 290	43 598 769
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 063 290</b>	<b>43 598 769</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>43 063 290</b>			
<b>43 598 769</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 460	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 664 049	6 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 513	67 422
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 680 022</b>	<b>73 718</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	948 699	948 699
		<b>948 699</b>	<b>948 699</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 552 279	3 241 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 552 279</b>	<b>3 241 345</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>5 181 000</b>	<b>4 263 761</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>48 244 290</b>	<b>47 862 530</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 430 452	34 430 452
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 185 318	1 489 968
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 615 770</b>	<b>35 920 420</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 612 732	-2 860 294
Årets resultat		401 957	-57 088
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 210 775</b>	<b>-2 917 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 404 995</b>	<b>33 003 038</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 456 300	14 456 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 456 300</b>	<b>14 456 300</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		100 893	56 558
Övriga skulder		7 453	2 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 649	344 151
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>382 995</b>	<b>403 192</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 244 290</b>	<b>47 862 530</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 30 år	10 - 30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 885 104	1 885 112
Hyror bostäder	50 968	50 919
Hysesbortfall	-3 575	-6 000
Hyror lokaler momspliktiga	155 399	156 228
Hyror lokaler	293 968	294 710
Hyror garage/parkering moms	4 800	4 800
Hyror garage/parkering	134 608	141 700
Hyror parkering	1 050	0
Kabel-TV intäkter	30 996	30 296
Övriga debiterade avgifter	300	300
Överlåtelse/pantsättning	15 579	9 783
Öresutjämning	5	4
	<b>2 569 202</b>	<b>2 567 852</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	17 613
Övriga intäkter	698	420
	<b>698</b>	<b>18 033</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	81 883	71 765
	Fastighetsskötsel beställning	7 676	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 817	0
	Snöröjning/sandning	17 669	17 833
	Städning entreprenad	42 335	63 709
	Städning enligt beställning	0	1 094
	Mattvätt/Hyrmattor	13 263	0
	Sotning	0	2 077
	Hissbesiktning	3 134	0
	Myndighetstillsyn	0	21 075
	Bevakning	2 841	2 751
	Gård	2 500	0
	Serviceavtal	16 443	0
	Förbrukningsmateriel	5 024	19 109
	Brandskydd	1 611	0
		<b>201 197</b>	<b>199 413</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	3 454
	Gemensamma utrymmen	8 710	17 275
	Tvättstuga	39 236	14 336
	Lås	3 254	0
	VVS	5 077	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 078	464
	Ventilation	7 755	706
	Elinstallationer	11 824	4 071
	Hiss	30 076	19 027
	Fönster	-30	0
	Mark/gård/utemiljö	0	38 571
		<b>107 979</b>	<b>97 904</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	63 816
	VVS	4 950	42 694
	Elinstallationer	0	108 529
	Hiss	0	376 133
	Fönster	86 034	0
	Mark/gård/utemiljö	0	-6 806
		<b>90 984</b>	<b>584 365</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 417	53 742
	Värme	398 466	443 631
	Vatten	63 344	59 850
	Sophämtning/renhållning	56 924	67 130
	Grovsopor	4 855	0
		<b>574 005</b>	<b>624 353</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	74 294	34 356
	Kabel-TV	37 872	29 780
	Övriga fastighetskostnader	0	300
		<b>112 166</b>	<b>64 436</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>93 856</b>	<b>90 161</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 180 187</b>	<b>1 660 632</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	3 385	1 399
	Hysesförluster	0	-551
	Förvaltning	0	2 155
	Revisionsarvode extern revisor	-7 640	35 513
	Föreningskostnader	1 000	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 384	5 551
	Förvaltningsarvode	93 697	81 170
	Förvaltningsarvoden övriga	27 526	18 392
	Administration	34 980	3 240
	Korttidsinventarier	0	18 668
	Konsultarvode	27 509	0
	Föreningsavgifter	4 909	5 187
	Övriga driftskostnader	0	11 994
		<b>188 749</b>	<b>182 718</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	45 000	45 000
	Sociala kostnader	11 980	10 638
		<b>56 980</b>	<b>55 638</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	279 930	279 930
	Förbättringar	255 549	255 549
		<b>535 479</b>	<b>535 479</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	49 329 201	49 329 201	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 329 201</b>	<b>49 329 201</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-5 730 432	-5 194 953	
	Årets avskrivningar enligt plan	-535 479	-535 479	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 265 911</b>	<b>-5 730 432</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>43 063 290</b>	<b>43 598 769</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 420 000	14 420 000	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	36 375 000	35 298 000	
	Taxeringsvärde mark	34 051 000	35 876 000	
		<b>70 426 000</b>	<b>71 174 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	67 000 000	68 000 000	
	Lokaler	3 426 000	3 174 000	
		<b>70 426 000</b>	<b>71 174 000</b>	
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	804	724	
	Skattefordran	1 877	5 572	
	Klientmedel hos SBC	2 661 368	0	
		<b>2 664 049</b>	<b>6 296</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Upplupna ränteintäkter	8 513	0	
	TV/Bredband	0	7 206	
	Försäkring	0	35 891	
	Förvaltningsarvode	0	19 127	
	Hiss service	0	5 198	
		<b>8 513</b>	<b>67 422</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fonder i Handelsbanken	948 699	1 155 421	948 699
		<b>948 699</b>	<b>1 155 421</b>	<b>948 699</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 489 968	1 608 673
	Reservering enligt stadgar	139 715	0
	Reservering enligt stämmobeslut	140 000	143 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-584 365	-261 705
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 185 318</b>	<b>1 489 968</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,500 %	3 815 152	3 815 152	2017-03-07
	Handelsbanken	1,500 %	3 953 916	3 953 916	2017-01-24
	Handelsbanken	1,500 %	4 210 000	4 210 000	2017-01-24
	Handelsbanken	1,500 %	2 477 232	2 477 232	2017-01-24
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 456 300</b>	<b>14 456 300</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>14 456 300</b>	<b>14 456 300</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 456 300 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 040 000	18 040 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplan och budget skall uppdateras när alla fönster är utbytta.

X

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	32 919	33 260
	Förutbetalda avgifter och hyror	241 730	223 081
	Revisionsarvode	0	27 000
	Fjärrvärme	0	55 753
	El	0	5 056
		<b>274 649</b>	<b>344 150</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 14 / 5 2017



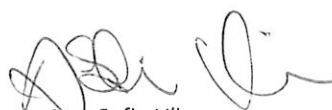
Leif Gustav Armstrong  
*Ledamot*



Rikard Ellert Ekman  
*Ledamot*



Per Gunnar Henrik Larsson  
*Ledamot*



Ann-Sofie Ulin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2017



Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i  
Brf Skytten 3  
org.nr 769606-1840

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skytten 3 för år 2016.

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 31 december 2016 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 revisionssed 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 den 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. Den 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:

K  
L  
E  
B  
E  
R  
G  
R  
E  
V  
I  
S  
I  
O  
N  
A  
B

- 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 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 3 för år 2016 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 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 försummelse 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 15 maj 2017

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor