

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skytten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 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 Armstrong	Ledamot
Rikard Ekman	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Ann-Sofie Ulin	Ledamot
Leslie Copley	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad revisor	BDO
-------------------	----------------------	-----

##### Valberedning

Lotta Adrian	
Lena Armstrong	Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### 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

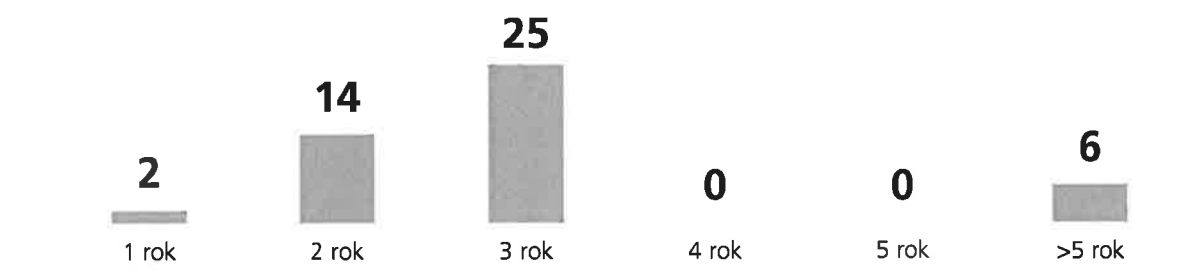
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1962.

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 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av alla fönster	2018	Projekt pågår.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kameral	SBC
Teknisk	Cemi AB

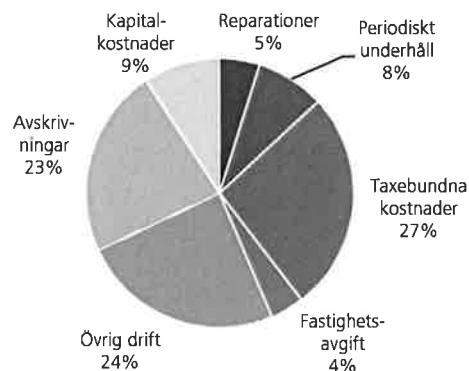
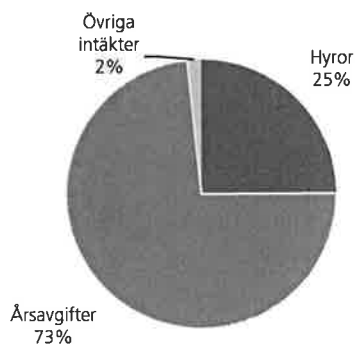
## Föreningens ekonomi

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är bra, dock så har vi i nuläget svårt att uppskatta utfallet av nämnda fönsterprojekt, där vi antingen kan byta ut alla fönster eller tvingas renovera de nuvarande. Detta gör att det finns en viss osäkerhet hur det ekonomiska utfallet blir.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 213 647</b>	<b>3 241 345</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 567 688	2 569 900
Finansiella intäkter	14 797	8 668
Minskning kortfristiga fordringar	0	55 063
Ökning av kortfristiga skulder	42 100	0
	<b>2 624 585</b>	<b>2 633 631</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 609 601	1 425 916
Finansiella kostnader	216 969	215 216
Ökning av kortfristiga fordringar	7 901	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 197
	<b>1 834 470</b>	<b>1 661 329</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 003 761</b>	<b>4 213 647</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>790 114</b>	<b>972 302</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 1 315 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

Fönsterprojekt, styrelsen startade under hösten 2016 ett projekt där vår tanke är att byta ut alla fönster mot moderna, lättsköta, bullerdämpande och energisnåla fönster. Dock har detta projekt stannat upp pga Solna Byggnadsnämnd inte godkänner att fönster byts ut. Styrelsen jobbar vidare med detta och ser hur vi kan lösa denna situation, vårt mål är att fönsterna skall bytas ut. Dock är detta en process som tar mycket tid och resurser i anspråk, så det är svårt att kunna ange en tidsplan för detta!

SBA - Systematiskt brandskyddsarbete. Besiktning och åtgärder i form av utrymningsskyltat, nödbelysning och brandsläckare i närheten av tvättstuga. Infört årlig revision/kontroll av fastighetens brandskydd.

Uteplatsen på framsidan av huset har fått en uppdatering i form av en "inramning" med gröna växter i låda samt buskar för få en trevligare uteplats.

Taksäkerhet har under december 2017 installerats enligt Boverkets regler.

Installation av Internet till alla lägenheter planeras att utföras under 2018.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	545	545	545	545
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	972	961	959	944
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 181	4 181	4 181	4 181
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	13	14	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	100	112	118
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	15	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	54	56	79
Soliditet (%)	69	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	402	-57	116
Nettoomsättning (tkr)	2 567	2 569	2 568	2 559

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	1 234 049	139 715	-90 984	1 185 318
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 664 501</b>	<b>139 715</b>	<b>-90 984</b>	<b>35 615 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 259 506	-139 715	492 941	-2 612 732
Årets resultat	220 436	220 436	-401 957	401 957
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 039 070</b>	<b>80 721</b>	<b>90 984</b>	<b>-2 210 775</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 625 431</b>	<b>220 436</b>	<b>0</b>	<b>33 404 995</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	220 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 119 791
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 039 070</b>

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

195 888
<b>-1 843 182</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 567 070	2 569 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	618	698
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 567 688</b>	<b>2 569 900</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 395 062	-1 180 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 627	-188 749
Personalkostnader	Not 6	-57 895	-56 980
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-535 479	-535 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 144 064</b>	<b>-1 961 395</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>423 624</b>	<b>608 505</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 797	8 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 969	-215 216
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 172</b>	<b>-206 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>221 452</b>	<b>401 957</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 016	0
		<b>-1 016</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>220 436</b>	<b>401 957</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	42 527 811	43 063 290
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>42 527 811</b>	<b>43 063 290</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 527 811</b>	<b>43 063 290</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	6 657	7 460
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 449 035	2 664 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	8 513	8 513
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 464 205</b>	<b>2 680 022</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> Not 11		
Kortfristiga placeringar	948 699	948 699
	<b>948 699</b>	<b>948 699</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 566 112	1 552 279
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 566 112</b>	<b>1 552 279</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 979 015</b>	<b>5 181 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 506 826</b>	<b>48 244 290</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 430 452	34 430 452
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 234 049	1 185 318
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 664 501</b>	<b>35 615 770</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 259 506	-2 612 732
Årets resultat		220 436	401 957
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 039 070</b>	<b>-2 210 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 625 431</b>	<b>33 404 995</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	14 456 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>14 456 300</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 456 300	0
Leverantörsskulder		148 309	100 893
Skatteskulder		1 348	0
Övriga skulder		5 898	7 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 540	274 649
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 881 395</b>	<b>382 995</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 506 826</b>	<b>48 244 290</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar tillämpades för första gången 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 - 30 år	10 - 30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 885 081	1 885 104
Hyror bostäder	51 124	50 968
Hysesbortfall	0	-3 575
Hyror lokaler momspliktiga	154 671	155 399
Hyror lokaler	296 569	293 968
Hyror garage/parkering moms	4 800	4 800
Hyror garage/parkering	124 600	134 608
Hyror parkering	8 400	1 050
Kabel-TV intäkter	30 996	30 996
Övriga debiterade avgifter	2 300	300
Överlåtelse/pantsättning	8 497	15 579
Öresutjämning	32	5
	<b>2 567 070</b>	<b>2 569 202</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	618	698
	<b>618</b>	<b>698</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 216	81 883
	Fastighetsskötsel beställning	2 591	7 676
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 279	6 817
	Snöröjning/sandning	26 126	17 669
	Städning entreprenad	42 345	42 335
	Städning enligt beställning	2 800	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 409	13 263
	Hissbesiktning	4 088	3 134
	Bevakning	0	2 841
	Gemensamma utrymmen	258	0
	Gård	26 576	2 500
	Serviceavtal	24 475	16 443
	Förbrukningsmateriel	2 639	5 024
	Brandskydd	35 442	1 611
		<b>291 244</b>	<b>201 197</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	4 353	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 710
	Tvättstuga	7 763	39 236
	Entré/trapphus	12 198	0
	Lås	3 461	3 254
	VVS	30 922	5 077
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 078
	Ventilation	3 437	7 755
	Elinstallationer	0	11 824
	Hiss	10 267	30 076
	Tak	14 309	0
	Fönster	0	-30
	Vattenskada	30 116	0
		<b>116 826</b>	<b>107 979</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	24 341	0
	VVS	0	4 950
	Tak	74 982	0
	Fönster	96 564	86 034
		<b>195 888</b>	<b>90 984</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 555	50 417
	Värme	425 811	398 466
	Vatten	69 465	63 344
	Sophämtning/renhållning	61 980	56 924
	Grovsopor	124	4 855
		<b>622 936</b>	<b>574 005</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 403	74 294
	Självrisk	2 400	0
	Kabel-TV	29 710	37 872
	Bredband	1 590	0
		<b>72 104</b>	<b>112 166</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>96 065</b>	<b>93 856</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 395 062</b>	<b>1 180 187</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Tele- och datakommunikation	1 569	3 385
	Inkassering avgift/hyra	1 975	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 478	-7 640
	Föreningskostnader	5 630	1 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 133	3 384
	Förvaltningsarvode	80 588	93 697
	Förvaltningsarvodena övriga	9 612	27 526
	Administration	21 974	34 980
	Konsultarvode	1 222	27 509
	Tidningar facklitteratur	449	0
	Föreningsavgifter	4 997	4 909
		<b>155 627</b>	<b>188 749</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	45 000	45 000
	Sociala kostnader	12 895	11 980
		<b>57 895</b>	<b>56 980</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	279 930	279 930
	Förbättringar	255 549	255 549
		<b>535 479</b>	<b>535 479</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<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	-6 265 911	-5 730 432
	Årets avskrivningar enligt plan	-535 479	-535 479
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 801 390</b>	<b>-6 265 911</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 527 811</b>	<b>43 063 290</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 420 000	14 420 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	36 375 000	36 375 000
	Taxeringsvärde mark	34 051 000	34 051 000
		<b>70 426 000</b>	<b>70 426 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	67 000 000
	Lokaler	3 426 000	3 426 000
		<b>70 426 000</b>	<b>70 426 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Skattekonto	11 385	804
	Skattefordran	0	1 877
	Klientmedel hos SBC	3 437 650	2 661 368
		<b>3 449 035</b>	<b>2 664 049</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Upplupna ränteintäkter	8 513	8 513
		<b>8 513</b>	<b>8 513</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2017-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2016-12-31</b>
	Fonder i Handelsbanken	948 699	1 154 223	948 699
		<b>948 699</b>	<b>1 154 223</b>	<b>948 699</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Vid årets början	1 185 318	1 489 968
	Reservering enligt stadgar	139 715	139 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	140 000
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	-90 984	-584 365
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 234 049</b>	<b>1 185 318</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2016-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,500 %	3 815 152	3 815 152	3 månaderslån
Handelsbanken	1,500 %	3 953 916	3 953 916	3 månaderslån
Handelsbanken	1,500 %	4 210 000	4 210 000	3 månaderslån
Handelsbanken	1,500 %	2 477 232	2 477 232	3 månaderslån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 456 300</b>	<b>14 456 300</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 456 300	0	
		<b>0</b>	<b>14 456 300</b>	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	18 040 000	18 040 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH  
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränta	32 919	32 919
Avgifter och hyror	236 621	241 730
	<b>269 540</b>	<b>274 649</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Energideklaration för fastigheten har utförts.

EN OVK skall genomföras under 2018.

All 230VAC kablage, central och takarmatur(belysning) i tvättstugan skall under våren 2018 bytas ut mot nytt.

X

---

## Styrelsens underskrifter

---

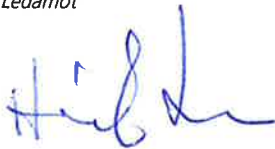
SOLNA den 11 / 4 2018



Leif Armstrong  
*Ledamot*



Rikard Ekman  
*Ledamot*



Henrik Larsson  
*Ledamot*



Ann-Sofie Ulin  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018



Margareta Kleberg  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skytten 3  
Org.nr. 769606-1840

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skytten 3 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

#### 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:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skytten 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 9 maj 2018



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor