

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skytten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### 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 2018 och 2047.
- 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 2018-11-27 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
Ann-Sofie Ulin	Ledamot
Rolf Björn Thomas Westberg	Ledamot

Leslie Ann Douglass Copley                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Margareta Kleberg                                      Auktoriserad revisor                                      BDO AB

##### Valberedning

Lotta Adrian  
Kaarina Korhonen-Dellmert                                      Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-28. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### 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.

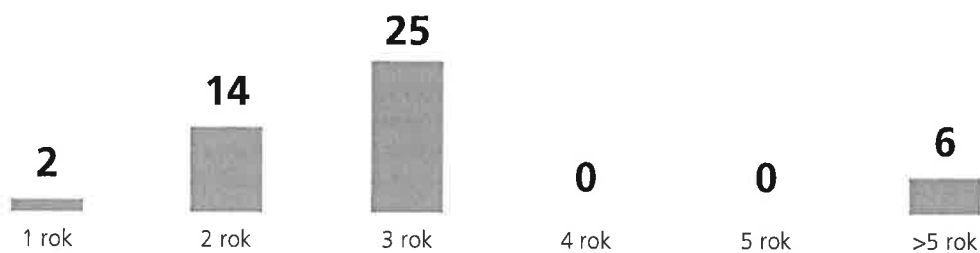
Värdeåret är 1962.

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 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Översyn och underhåll av taket hösten 2018	2018
Byte av Elcentral och kablage samt armatur i tvättstuga maj 2018	2018

X

Planerat underhåll	År
Renovering av Hissar i Port A + B	2019
Byte av alla fönster	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kameral	SBC
Teknisk	Cemi AB

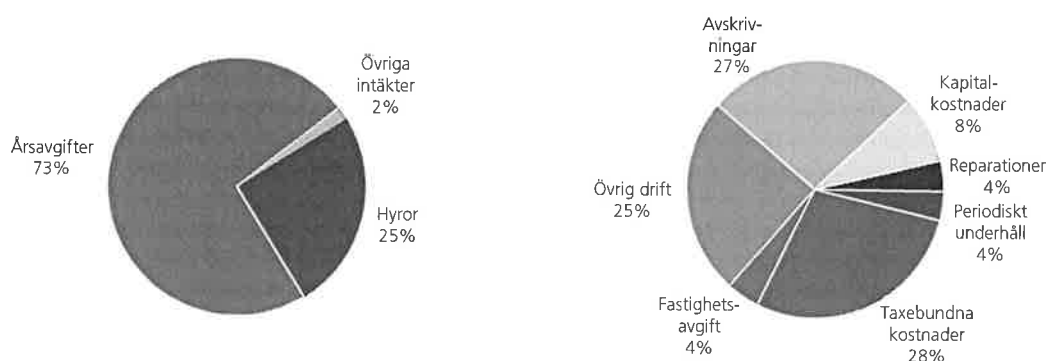
### Föreningens ekonomi

Pga byte av alla fönster under 2019 och oförutsedda händelser kan föreningen behöva låna upp kapital för att slutfinansiera projektet, men vår kalkyl bygger på att detta inte skall behövas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 003 761</b>	<b>4 213 647</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 574 063	2 567 688
Finansiella intäkter	-2 750	14 797
Minskning kortfristiga fordringar	1 098	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	42 100
	<b>2 572 411</b>	<b>2 624 585</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 489 306	1 609 601
Finansiella kostnader	193 316	216 969
Ökning av materiella anläggningstillgångar	300 752	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 901
Minskning av kortfristiga skulder	68 587	0
	<b>2 051 961</b>	<b>1 834 470</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>5 524 211</b>	<b>5 003 761</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>520 450</b>	<b>790 114</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 1 337 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

Byte av Elcentral och kablage samt armatur i tvättstuga maj 2018

Stadgar uppdaterade maj 2018

Arbete med GDPR rutiner

Energideklaration utförd feb. 2018

Underhållsplan för 2018–2047 framtagen av Stoft fastighetsteknik AB.

Föreningen beviljades bygglov under kvartal 3 för byte av alla fönster efter en lång process med byggnadsnämnden.

Översyn och underhåll av taket hösten 2018

Byte av redovisningsprincip K2 till K3 sker från och med bokföringsår 2018

Beslut om hissrenovering för port A och B (sker under feb 2019)

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 63

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	545	545	545	545
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	981	972	961	959
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 181	4 181	4 181	4 181
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	16	13	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	107	100	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	16	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	49	55	54	56
Soliditet (%)	70	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	277	221	402	-57
Nettoomsättning (tkr)	2 574	2 567	2 569	2 568

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

X

## 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	1 177 876	139 715	-195 888	1 234 049
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>35 608 328</b>	<b>139 715</b>	<b>-195 888</b>	<b>35 664 501</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 982 897	-139 715	416 324	-2 259 506
Årets resultat	275 579	275 579	-220 436	220 436
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 707 318</b>	<b>135 864</b>	<b>195 888</b>	<b>-2 039 070</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 901 010</b>	<b>275 579</b>	<b>0</b>	<b>33 625 431</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	275 579
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 843 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 715
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 707 318</b>

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

81 590
<b>-1 625 728</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 573 543	2 567 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	520	618
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 574 063</b>	<b>2 567 688</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 219 103	-1 395 062
Övriga externa kostnader	Not 5	-206 449	-155 627
Personalkostnader	Not 6	-62 739	-57 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-613 113	-535 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 101 404</b>	<b>-2 144 064</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>472 659</b>	<b>423 624</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-2 750	14 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-193 316	-216 969
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-196 066</b>	<b>-202 172</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>276 594</b>	<b>221 452</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-1 015	-1 016
		<b>-1 015</b>	<b>-1 016</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>275 579</b>	<b>220 436</b>

X

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	41 914 699	42 527 811
Pågående byggnation	Not 9	300 753	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 215 453</b>	<b>42 527 811</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>42 215 453</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 717	6 657
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 971 114	3 449 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	8 513
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 977 831</b>	<b>3 464 205</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	948 699	948 699
		<b>948 699</b>	<b>948 699</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 571 835	1 566 112
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 571 835</b>	<b>1 566 112</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
		<b>6 498 365</b>	<b>5 979 015</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
		<b>48 713 817</b>	<b>48 506 826</b>

X

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		34 430 452	34 430 452
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 177 876	1 234 049
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 608 328</b>	<b>35 664 501</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 982 897	-2 259 506
Årets resultat		275 579	220 436
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 707 318</b>	<b>-2 039 070</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 901 010</b>	<b>33 625 431</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	14 456 300	14 456 300
Leverantörsskulder		94 238	148 309
Skatteskulder		2 381	1 348
Övriga skulder		5 962	5 898
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	253 927	269 540
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 812 808</b>	<b>14 881 395</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 713 817</b>	<b>48 506 826</b>

X



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2018-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2018-01-01. 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	2018	2017
Byggnader	0	100 år
Fastighetsförbättringar	0	10 - 30 år
Stomme och grund K3	100 år	0
Yttertak K3	20 år	0
Fasad/balkonger K3	40 år	0
Fönster/dörrar och portar K3	30 år	0
Stomkomplettering förening K3	20 år	0
Stamledning VA K3	40 år	0
Värmesystem K3	20 år	0
Luftbehandlingssystem K3	20 år	0
Fastighetsel inkl. svagström K3	15 år	0
Hissar K3	15 år	0
Utemiljö allmänt K3	20 år	0

X

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Årsavgifter	1 885 081	1 885 081
	Hyror bostäder	51 124	51 124
	Hyror lokaler momspliktiga	155 487	154 671
	Hyror lokaler	300 805	296 569
	Hyror garage/parkering moms	7 600	4 800
	Hyror garage/parkering	124 200	124 600
	Hyror parkering	8 400	8 400
	Kabel-TV intäkter	39 512	30 996
	Övriga debiterade avgifter	1 300	2 300
	Överlåtelse/pantsättning	0	8 497
	Öresutjämning	34	32
		<b>2 573 543</b>	<b>2 567 070</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Övriga intäkter	520	618
		<b>520</b>	<b>618</b>

X

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	75 897	75 216
	Fastighetsskötsel beställning	14 032	2 591
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 623	35 279
	Snöröjning/sandning	27 161	26 126
	Städning entreprenad	43 375	42 345
	Städning enligt beställning	0	2 800
	Mattvätt/Hyrmattor	13 611	13 409
	Sotning	2 310	0
	Hissbesiktning	4 135	4 088
	Gemensamma utrymmen	1 115	258
	Gård	2 785	26 576
	Serviceavtal	25 193	24 475
	Förbrukningsmateriel	9 745	2 639
	Brandskydd	0	35 442
		<b>226 981</b>	<b>291 244</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	0	4 353
	Tvättstuga	8 740	7 763
	Entré/trapphus	0	12 198
	Lås	1 972	3 461
	VVS	11 827	30 922
	Värmeanläggning/undercentral	490	0
	Ventilation	0	3 437
	Elinstallationer	3 682	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	961	0
	Hiss	35 628	10 267
	Tak	25 031	14 309
	Vattenskada	0	30 116
		<b>88 331</b>	<b>116 826</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	24 341
	Tvättstuga	81 590	0
	Tak	0	74 982
	Fönster	0	96 564
		<b>81 590</b>	<b>195 888</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 817	65 555
	Värme	442 315	425 811
	Vatten	65 626	69 465
	Sophämtning/renhållning	59 749	61 980
	Grovsopor	6 965	124
		<b>654 471</b>	<b>622 936</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	39 012	38 403
	Självrisk	0	2 400
	Kabel-TV	30 117	29 710
	Bredband	1 501	1 590
		<b>70 630</b>	<b>72 104</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>97 099</b>	<b>96 065</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 219 103</b>	<b>1 395 062</b>

X

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	2 646	1 569
	Inkassering avgift/hyra	0	1 975
	Revisionsarvode extern revisor	22 835	24 478
	Föreningskostnader	6 944	5 630
	Fritids- och trivselkostnader	2 984	3 133
	Förvaltningsarvode	82 819	80 588
	Förvaltningsarvoden övriga	14 632	9 612
	Administration	19 917	21 974
	Korttidsinventarier	1 299	0
	Konsultarvode	46 878	1 222
	Tidningar facklitteratur	449	449
	Föreningsavgifter	5 045	4 997
		<b>206 449</b>	<b>155 627</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	50 000	45 000
	Sociala kostnader	12 739	12 895
		<b>62 739</b>	<b>57 895</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	0	279 930
	Stomme och grund K3	175 534	0
	Yttertak K3	34 909	0
	Fasader/balkonger K3	52 364	0
	Fönster/dörrar och portar K3	43 637	0
	Stomkomplettering förening K3	55 855	0
	Stamledningar VA K3	34 909	0
	Värmesystem K3	55 855	0
	Luftbehandlingssystem K3	46 546	0
	Förbättringar	0	255 549
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	55 855	0
	Hissar K3	19 948	0
	Utemiljö allmänt K3	37 702	0
		<b>613 113</b>	<b>535 479</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	49 329 200	49 329 201	
	Nyanskaffningar	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 329 200</b>	<b>49 329 201</b>	
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-6 801 390	-6 265 911	
	Årets avskrivningar enligt plan	-613 113	-535 479	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 414 503</b>	<b>-6 801 390</b>	
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</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>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Pågående om- och tillbyggnad	300 753	0	
		<b>300 753</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	18 740	11 385	
	Klientmedel hos SBC	3 952 374	3 437 650	
		<b>3 971 114</b>	<b>3 449 035</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Upplupna ränteintäkter	0	8 513	
		<b>0</b>	<b>8 513</b>	
<b>Not 12</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
	<b>Nominellt värde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fonder i Handelsbanken	948 699	1 152 305	948 699
		<b>948 699</b>	<b>1 152 305</b>	<b>948 699</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	1 234 049	1 185 318
	Reservering enligt stadgar	139 715	139 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-195 888	-90 984
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 177 876</b>	<b>1 234 049</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,100 %	3 815 152	3 815 152	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	3 953 916	3 953 916	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	4 210 000	4 210 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,100 %	2 477 232	2 477 232	Rörligt
	<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	-14 456 300	
			<b>0</b>	<b>0</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.

X

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 040 000	18 040 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	24 141	32 919
	Avgifter och hyror	229 786	236 621
		<b>253 927</b>	<b>269 540</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissreovering för port A och B (sker under feb 2019)

Byte av alla fönster under Kvartal 2-3 2019

X

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 6 / maj 2019



Leif Gustav Armstrong  
*Ledamot*



Rikard Ellert Ekman  
*Ledamot*



Ann-Sofie Ulin  
*Ledamot*



Rolf Björn Thomas Westberg  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



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 2018.

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 2018 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 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 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 2018 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 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, viktiga 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 2019



Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor