

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skytten 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade under 2023.

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 har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

Rikard Ekman	Ordförande
Petter Birgersson	Ledamot
Andreas Hedlund	Ledamot
Kaarina Korhonen-Dellmert	Ledamot
Ann-Sofie Ulin	Ledamot
Anna Margareta Elisabet Kleberg	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Margareta Kleberg	Ordinarie Extern	BDO AB
-------------------	------------------	--------

Valberedning

Kim Bäckström
Anders Fridh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nyboda 7	2001	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

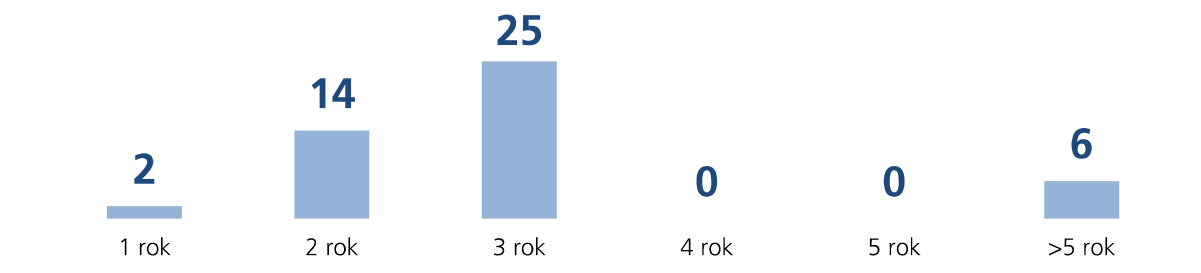
Fastigheten bebyggdes 1962 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1962.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 196 m², varav 3 510 m² utgör boyta och 686 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Familjedaghem	182 m ²	2022-12-31
Familjedaghem	114 m ²	2024-01-31
Kontor	122 m ²	2022-12-31
Kontor	30 m ²	2022-05-01
Div Förråd	37 m ²	2022-12-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll & förbättringar av utemiljö	2022 - 2023	Gård, baksida slutförs under vår 2023
Planerat underhåll	År	Kommentar
Garageport renovering, tröskel, målning	2023	
Stolpbelysning målning av stolpar	2023	
Styrsystem TAC Xcenta byte	2023	Styrsystem undercentral
Dörrar baksidan, målas	2023	
Projekt Enhetsmätare	2024	Byte till en Elservis för all boende

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kameral	SBC AB
Teknisk	Cemi AB
Snöröjning/Trädgårdsservice	Svensk Trädgårdsservice AB
Jour-serviceavtal	Dygnet runt service AB
Städning	Skarings Fönsterputs & Städ AB
Takservice	JP Schweitz AB
Serviceavtal hissar	Hisstech Sverige AB
Skadedjur	Anticimex AB
Fiber	Stockholms Stadsnät AB
TV	Tele 2 AB

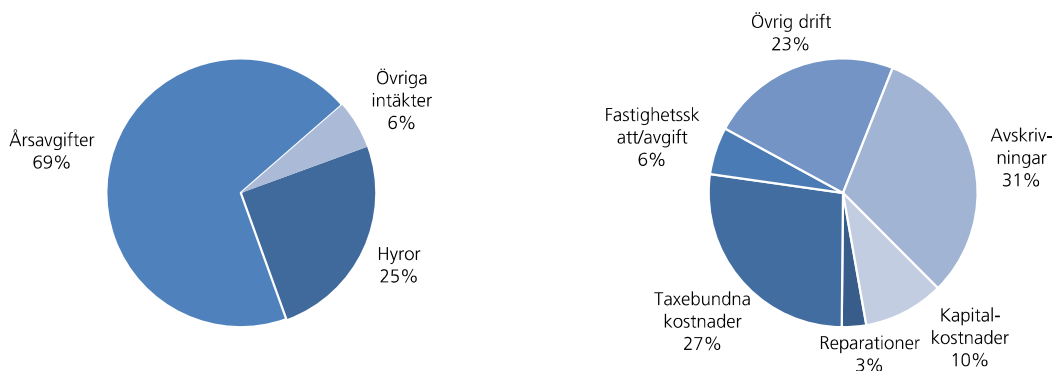
Föreningens ekonomi

Föreningen har god likviditet och planerat sparande på räntebärande konton. Föreningen har omförhandlat alla fyra lånen med olika bindningstider och till rimliga räntor. Föreningen har börjat amortera två av lånen för att ytterligare öka det egna kapitalet. Föreningen har under två senaste åren fokuserat på att analysera alla kostnader för att eliminera onödiga kostnader och sänka kostnader där det är möjligt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 977 442	2 211 775
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 727 760	2 693 218
Finansiella intäkter	7 764	341
Minskning kortfristiga fordringar	1 002	0
Ökning av kortfristiga skulder	23 605	56 996
	2 760 130	2 750 555
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 432 345	1 596 450
Finansiella kostnader	234 293	129 838
Ökning av materiella anläggningstillgångar	174 755	1 242 973
Ökning av kortfristiga fordringar	0	15 627
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
	1 861 393	2 984 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 876 179	1 977 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	898 737	-234 334

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har omförhandlat i stort sett alla avtalen. Resultatet är sänkta kostnader på framför allt SBC, ekonomisk förvaltning och Cemi, teknisk förvaltning. Nytt städavtal med Skarings för 2023 har slutits. När det gäller övriga avtal har styrelsen fokuserat på att säkerställa rätt innehåll, leverans och pris.

Fas 1 i utveckling av utemiljö – anlagd grusplan och omplantering i rabatter - på baksidan av fastigheten är avslutad. Fas 2 skall genomföras under Q1 och Q2 2023.

Byte av delar och tvättmaskin och torktumlare har gjorts under året. Alla lampor i källargångar och övriga gemensamma utrymmen har bytts till lågenergilampor. Relä som styr utebelysningen har optimerats så att belysningen tänds och släcks vid rätt tillfälle

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	545	545	545	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	785	768	767	757
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 175	4 181	4 181	4 181
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	98	104	108	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	31	31	33
Soliditet (%)	70	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	304	178	287	-40
Nettoomsättning (tkr)	2 724	2 687	2 609	2 586

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 510 m² bostäder och 686 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 327 647	0	0	30 327 647
Upplåtelseavgifter	4 102 805	0	0	4 102 805
Fond för yttre underhåll	1 454 332	139 715	0	1 314 617
S:a bundet eget kapital	35 884 784	139 715	0	35 745 069
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 561 701	-139 715	176 879	-1 598 865
Årets resultat	302 751	302 751	-176 879	176 879
S:a ansamlad förlust	-1 258 950	163 036	0	-1 421 986
S:a eget kapital	34 625 834	302 751	0	34 323 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	302 751
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 421 986
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 715
summa balanserat resultat	-1 258 950

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 258 950
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 723 932	2 687 220
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 828	5 998
Summa rörelseintäkter		2 727 760	2 693 218
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 219 849	-1 375 436
Övriga externa kostnader	Not 5	-149 955	-141 061
Personalkostnader	Not 6	-61 583	-78 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-766 135	-790 392
Summa rörelsekostnader		-2 197 522	-2 385 886
RÖRELSERESULTAT		530 238	307 332
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 764	341
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 293	-129 838
Summa finansiella poster		-226 529	-129 497
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 709	177 835
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-958	-956
		-958	-956
ÅRETS RESULTAT		302 751	176 879

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	45 425 336	46 191 470
Pågående byggnation	Not 9	174 755	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 600 091	46 191 470
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 600 091	46 191 470
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20 469	7 077
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 007 382	2 123 239
Summa kortfristiga fordringar		3 027 851	2 130 316
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	948 699	948 699
		948 699	948 699
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		200	0
Summa kassa och bank		200	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 976 749	3 079 014
SUMMA TILLGÅNGAR		49 576 840	49 270 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 430 452	34 430 452
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 454 332	1 314 617
Summa bundet eget kapital		35 884 784	35 745 069
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 561 701	-1 598 865
Årets resultat		302 751	176 879
Summa ansamlad förlust		-1 258 950	-1 421 986
SUMMA EGET KAPITAL		34 625 834	34 323 083
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 396 300	0
Summa långfristiga skulder		14 396 300	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 000	14 456 300
Leverantörsskulder		58 431	69 849
Skatteskulder		10 662	25 977
Övriga skulder		44 331	44 486
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	401 282	350 790
Summa kortfristiga skulder		554 706	14 947 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 576 840	49 270 485

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	100 år	100 år
Yttertak K3	20 år	20 år
Fasad/balkonger K3	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar K3	60 år	60 år
Stomkomplettering förening K3	20 år	20 år
Stamledning VA K3	40 år	40 år
Värmesystem K3	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem K3	20 år	20 år
Fastighetsel inkl. svagström K3	15 år	15 år
Hissar K3	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Kodlås	15 år	15 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	1 885 081	1 885 081
	Hyror bostäder	52 804	52 804
	Hyror lokaler momspliktiga	159 720	158 344
	Hyror lokaler	329 076	318 843
	Hyror garage/parkering moms	9 640	9 000
	Hyror garage/parkering	121 300	124 500
	Hyror parkering	8 750	8 400
	Hyror förråd	2 460	3 083
	Kabel-TV intäkter	34 776	34 776
	Bredbandsintäkter	109 848	91 540
	Övriga debiterade avgifter	300	800
	Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
	Öresutjämnning	33	48
		2 723 932	2 687 220
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	3 828	5 998
		3 828	5 998

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 014	70 959
	Fastighetsskötsel beställning	2 878	6 655
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 286	3 123
	Snöröjning/sandning	40 709	23 922
	Städning entreprenad	50 556	50 037
	Städning enligt beställning	0	1 066
	Mattvätt/Hyrmattor	10 139	9 741
	Myndighetstillsyn	0	2 663
	Gemensamma utrymmen	2 888	12 093
	Garage/parkering	0	620
	Gård	3 245	4 772
	Serviceavtal	15 738	15 479
	Förbrukningsmateriel	23 945	16 488
	Teleport/hissanläggning	9 931	6 742
	Störningsjour och larm	0	2 653
	Brandskydd	0	1 233
	Fordon	0	476
		228 330	228 723
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	34 022
	Tvättstuga	12 559	18 820
	Källare	5 566	0
	Entré/trapphus	1 912	10 950
	Lås	0	436
	VVS	8 954	61 922
	Värmeanläggning/undercentral	0	551
	Ventilation	0	29 012
	Elinstallationer	815	14 184
	Hiss	4 178	21 897
	Tak	15 394	14 873
	Skador/klotter/skadegörelse	21 838	20 146
		71 218	226 814
	Taxebundna kostnader		
	El	100 689	88 991
	Värme	411 627	436 736
	Vatten	56 248	61 319
	Sophämtning/renhållning	78 157	85 008
	Grovsopor	12 271	3 719
		658 992	675 774
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 332	44 707
	Kabel-TV	34 839	33 442
	Bredband	39 744	37 923
		122 915	116 072
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	138 393	128 053
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 219 849	1 375 436

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	0	744
	Tele- och datakommunikation	3 614	1 079
	Hysesförluster	11 384	1
	Revisionsarvode extern revisor	26 483	24 200
	Föreningskostnader	1 817	1 800
	Styrelseomkostnader	1 768	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 183	2 019
	Förvaltningsarvode	80 380	97 471
	Förvaltningsarvodena övriga	2 864	3 316
	Administration	13 644	4 739
	Tidningar facklitteratur	687	687
	Föreningsavgifter	5 132	5 005
		149 955	141 061
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	50 000	61 990
	Sociala kostnader	11 583	17 007
		61 583	78 997
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	219 710	263 887
	Yttertak K3	34 909	34 909
	Fasader/balkonger K3	52 364	52 364
	Fönster/dörrar och portar K3	90 102	84 427
	Stomkomplettering förening K3	75 679	67 419
	Stamledningar VA K3	34 909	34 909
	Värmesystem K3	55 855	55 855
	Luftbehandlingssystem K3	46 546	46 546
	Förbättringar	41 259	35 275
	Fastighetsel inkl. svagström K3	55 855	55 855
	Hissar K3	21 245	21 245
	Utemiljö allmänt K3	37 702	37 702
		766 135	790 392

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	55 443 528	54 200 555	
	Nyanskaffningar	0	1 242 973	
	Utgående anskaffningsvärde	55 443 528	55 443 528	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-9 252 058	-8 461 666	
	Årets avskrivningar enligt plan	-766 135	-790 392	
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 018 193	-9 252 058	
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 425 336	46 191 470	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	14 420 000	14 420 000	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 420 000	41 137 000	
	Taxeringsvärde mark	71 280 000	56 811 000	
		119 700 000	97 948 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	113 000 000	92 000 000	
	Lokaler	6 700 000	5 948 000	
		119 700 000	97 948 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31	
	Ingående kostnader utemiljö	0	0	
	Under året nedlagda kostnader utemiljö	174 755	0	
		174 755	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31	
	Skattekonto	100 278	114 672	
	Klientmedel hos SBC	415 330	927 149	
	Fordringar kreditfakturor	31 125	31 125	
	Räntekonto hos SBC	2 460 649	1 050 292	
		3 007 382	2 123 239	
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Fonder i Handelsbanken	948 699	1 158 697	948 699
		948 699	1 158 697	948 699

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 314 617	1 375 716
	Reservering enligt stadgar	139 715	139 715
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-200 814
	Vid årets slut	1 454 332	1 314 617

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	2,050 %	3 943 916	3 953 916	2024-04-30
	Handelsbanken	2,050 %	4 200 000	4 210 000	2024-04-30
	Handelsbanken	2,350 %	2 477 232	2 477 232	2025-04-30
	Handelsbanken	1,330 %	3 815 152	3 815 152	2025-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		14 436 300	14 456 300	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	-14 456 300	
			14 396 300	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 236 300 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 040 000	18 040 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	13 712	15 620
	Värme	61 983	63 187
	Sophämtning	729	851
	Arvoden	12 250	0
	Sociala avgifter	3 850	0
	Ränta	50 998	22 688
	Snöröjning/sandning	7 628	0
	Avgifter och hyror	250 132	248 444
		401 281	350 790

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Med hänsyn till volatila ränteläget, inflation och omvärldssituation har styrelsen beslutat att skjuta fram IMD och andra större projekt. Fokus är att skaffa mera information och beslutsunderlag för att fatta beslut om IMD, hissar (eventuellt byte av delar och/eller reparation), laddstolpar och solpaneler. Styrelsen fortsätter med mindre underhållsarbeten som finns i föreningens underhållsplan.

Fas 2 i utveckling av utemiljö skall göras under Q1 och Q2. Detta innebär en pergola och blomlådor på baksidan. Rabatten på framsidan skall göras ännu mera lättskött för att undvika extra kostnader.

Hemsidan skall uppdateras i sin helhet, både vad det gäller innehåll, utseende och hur den visas på olika enheter som t.ex mobiltelefoner.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Rikard Ekman
Ordförande

Petter Birgersson
Ledamot

Andreas Hedlund
Ledamot

Kaarina Korhonen-Dellmert
Ledamot

Ann-Sofie Ulin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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 enligt digital signering

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se