

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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älgskytterne 4

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Gisela Marie Lindahl	Ordförande
Thomas Åke Rieger	Kassör
Axel Olov Hildingson	Ledamot
Pär Gunnar Jakobsson	Ledamot
Mårten Erik Georg Osanius	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Ralf Toresson Revision AB
-----------------	------------------	---------------------------

Valberedning

Caroline Norhagen	
Alexine Wirén	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Älgskyttarne 4	2004	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

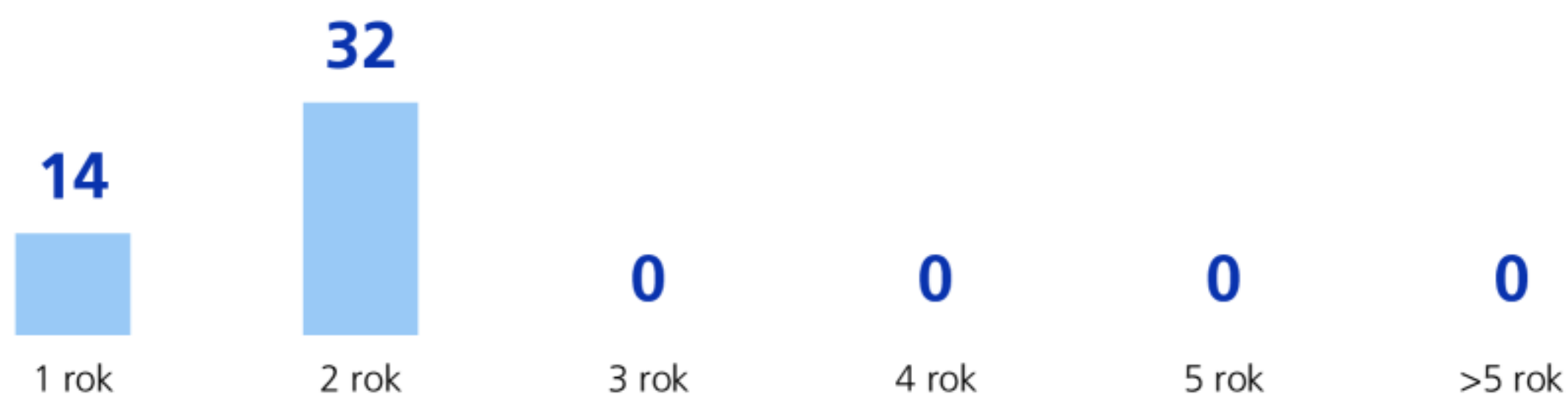
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1976.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 341 m², varav 2 288 m² utgör lägenhetsyta och 53 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsförvaltning	53 m ²	2019-11-30

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering av alla fönster och balkongdörrar	2019	
Ny innerdörr till hissen	2018	
Översyn av brandskydd i allmänna utrymmen	2018	
Förbättrat skalskydd och byte av lås till gemensamma utrymmen	2018	
Radonmätning	2018	
Energideklaration av fastigheten	2018	
Nya låsbara sopkärl	2017	
Reparation och underhåll av tak	2017	
OVK-besiktning	2017	
Spolning av stammar	2017	
Byte av tvättmaskiner	2016	
Byte av expansionskärl	2016	
Uppfräsning av nedre fasad mot gatan och mot cykelterrass	2016	
Byte radiatortermostater	2012	
Relining av källarstammar	2012	Horisontella stammar i grunden
Renovering Cykelaltan	2011	
Takmålning och plåtreparation	2009	
Port	2006	
Renovering av hiss	2006	
Ny tvättstuga	2006	
Stenarbeten entré	2006	
Trapphus	2006	
Säkerhetsdörrar	2006	
Renovering av balkonger	2005 - 2006	
Elstambyte	2005	
Rörstambyte	2005	
Renovering av öppna spisar	2005 - 2006	Tätning av kanaler mm
Installation rökgasfläktar	2005 - 2006	
Fönster utbyte och renovering	2005 - 2007	
Planerat underhåll	År	
Belysningen i trapphus och vind/källare	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

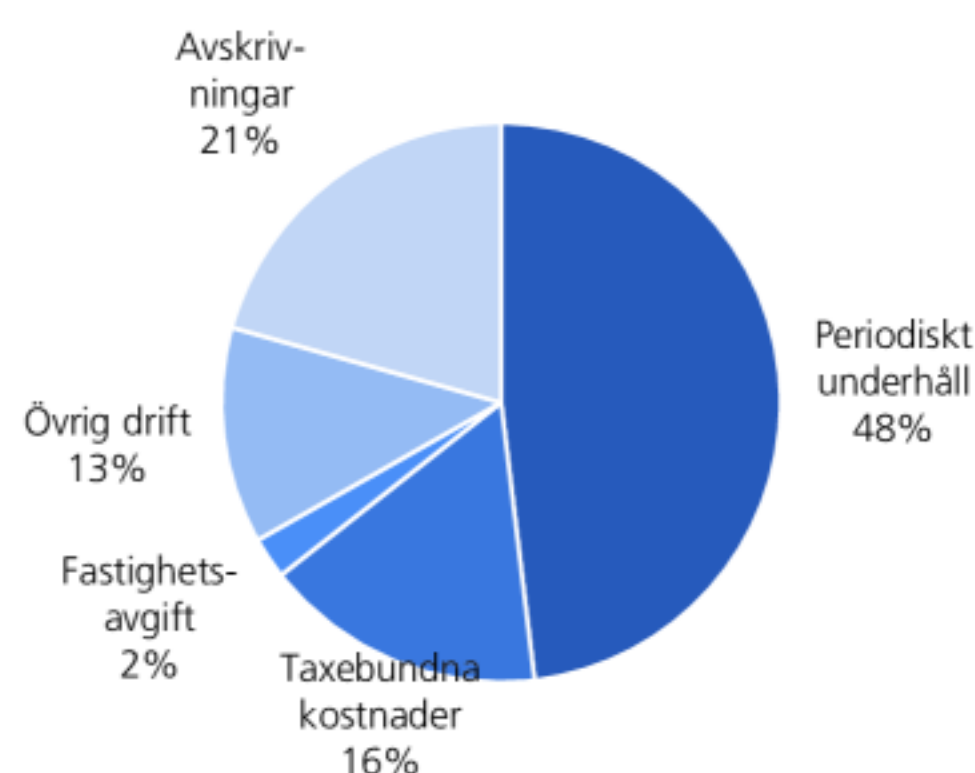
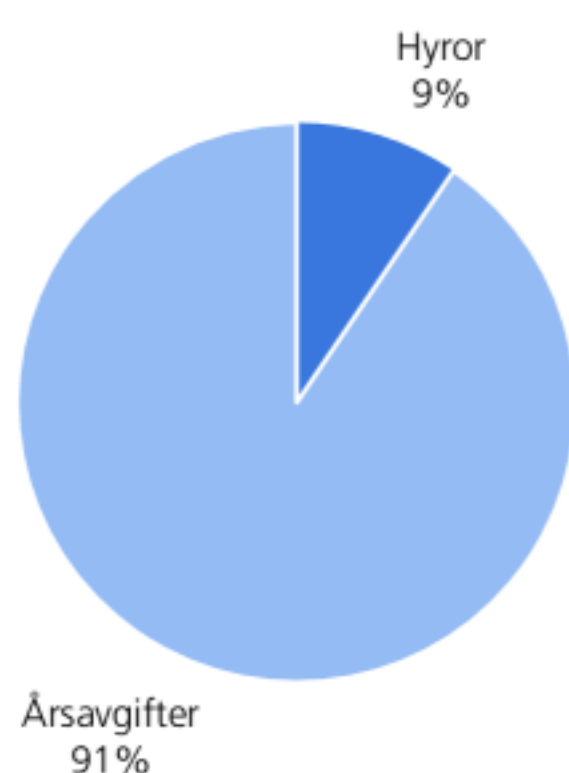
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	OWNIT
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städavtal	Erkinsson AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 710 856	5 201 002
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	641 018	633 194
Finansiella intäkter	5	23
Minskning kortfristiga fordringar	5 033	0
	646 056	633 217
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 507 636	1 116 429
Finansiella kostnader	0	1
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 472
Minskning av kortfristiga skulder	8 094	5 461
	2 515 730	1 123 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 841 182	4 710 856
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 869 674	-490 146

*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 1 377 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

Fönsterrenovering av samtliga lägenhetsfönster och balkongdörrar utfördes av Mälardalens Fönsterrenovering AB under våren 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
 Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
 Tillkommande medlemmar: 4
 Avgående medlemmar: 3
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	254	254	254	254
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 145	997	989	899
Elkostnad/m ² totalyta	25	21	20	19
Värmekostnad/m ² totalyta	162	167	165	169
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	29	17	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	0	1	15
Soliditet (%)	100	100	100	100
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 512	-1 128	-1 234	-1 195
Nettoomsättning (tkr)	641	633	633	628

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 288 m² bostäder och 53 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	33 146 430	0	0	33 146 430
Upplåtelseavgifter	27 500 625	0	0	27 500 625
Fond för yttre underhåll	1 508 102	401 195	0	1 106 907
S:a bundet eget kapital	62 155 157	401 195	0	61 753 962
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 575 201	-401 195	-1 128 472	-10 045 534
Årets resultat	-2 511 872	-2 511 872	1 128 472	-1 128 472
S:a ansamlad förlust	-14 087 073	-2 913 067	0	-11 174 006
S:a eget kapital	48 068 084	-2 511 872	0	50 579 956

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 511 872
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 174 006
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-401 195
summa balanserat resultat	-14 087 073
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 504 006
att i ny räkning överförs	-12 583 067

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	641 018	633 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		641 018	633 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 270 969	-916 561
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 380	-141 394
Personalkostnader	Not 6	-62 287	-58 474
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-645 259	-645 259
Summa rörelsekostnader		-3 152 895	-1 761 688
RÖRELSERESULTAT		-2 511 877	-1 128 494
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
Summa finansiella poster		5	22
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 511 872	-1 128 472
ÅRETS RESULTAT		-2 511 872	-1 128 472

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	45 014 163	45 641 334
Inventarier	Not 9	108 531	126 620
Summa materiella anläggningstillgångar		45 122 694	45 767 953
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 122 694	45 767 953
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 201
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 074 847	4 945 355
Summa kortfristiga fordringar		3 074 847	4 946 556
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	2 998
Summa kassa och bank		0	2 998
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 074 847	4 949 554
SUMMA TILLGÅNGAR		48 197 541	50 717 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	60 647 055	60 647 055
Fond för yttre underhåll	1 508 102	1 106 907
	Not 11	
Summa bundet eget kapital	62 155 157	61 753 962
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 575 201	-10 045 534
Årets resultat	-2 511 872	-1 128 472
Summa fritt eget kapital	-14 087 073	-11 174 006
SUMMA EGET KAPITAL	48 068 084	50 579 956
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	74 903	82 986
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 554	54 565
	Not 12	
Summa kortfristiga skulder	129 457	137 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	48 197 541	50 717 507

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 har tillämpats.

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35 år	35 år
Tvättstuga	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Yttre anläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	40 år	40 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år
Soprum	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	580 224	580 224
Hyror lokaler	60 692	52 867
Öresutjämning	102	102
	641 018	633 194

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	30 800	33 600
	Hissbesiktning	0	2 539
	Myndighetstillsyn	6 610	0
	Bevakning	0	1 964
	Gemensamma utrymmen	770	0
	Gård	500	970
	Serviceavtal	2 826	5 680
	Förbrukningsmateriel	1 956	39
	Brandskydd	0	8 873
		43 462	53 665
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 519	0
	Entré/trapphus	0	5 030
	Lås	4 075	72 926
	Hiss	7 068	56 449
	Fasad	4 513	0
	Balkonger/altaner	0	10 500
		29 175	144 905
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	1 504 006	0
		1 504 006	0
	Taxebundna kostnader		
	El	57 913	49 748
	Värme	379 511	389 900
	Vatten	43 682	68 725
	Sophämtning/renhållning	29 140	23 456
		510 246	531 829
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 202	21 804
	Kabel-TV	0	8 566
	Bredband	85 816	85 560
		110 018	115 930
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 062	70 232
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 270 969	916 561
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	500	0
	Tele- och datakommunikation	2 878	927
	Inkassering avgift/hyra	850	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	15 619	15 619
	Föreningskostnader	6 438	388
	Styrelseomkostnader	0	5 705
	Fritids- och trivselkostnader	6 609	1 253
	Förvaltningsarvode	78 654	76 257
	Administration	1 757	1 481
	Konsultarvode	55 107	31 781
	Tidningar facklitteratur	318	318
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 650	5 540
		174 380	141 394

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	49 000	46 000
	Sociala kostnader	13 287	12 474
		62 287	58 474
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	148 907	148 907
	Förbättringar	478 263	478 263
	Inventarier	18 089	18 089
		645 259	645 259
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	53 584 428	53 584 428
	Utgående anskaffningsvärde	53 584 428	53 584 428
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 943 094	-7 315 924
	Årets avskrivningar enligt plan	-627 170	-627 170
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 570 265	-7 943 094
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 014 163	45 641 334
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 972 521	19 972 521
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 496 000	23 741 000
	Taxeringsvärde mark	48 576 000	31 332 000
		76 072 000	55 073 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 000 000	54 200 000
	Lokaler	1 072 000	873 000
		76 072 000	55 073 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 885	180 885
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 885	180 885
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-54 266	-36 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 089	-18 089
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-72 355	-54 266
	Redovisat restvärde vid årets slut	108 531	126 619
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	202 540	202 540
	Skattefordran	29 844	33 676
	Klientmedel hos SBC	2 841 182	4 707 858
	Fordringar kreditfakturor	1 281	1 281
		3 074 847	4 945 355
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 106 907	833 087
	Reservering enligt stadgar	401 195	401 195
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-127 375
	Vid årets slut	1 508 102	1 106 907
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Avgifter och hyror	54 554	54 565
		54 554	54 565
Not 13	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2020



Gisela Marie Lindahl
Ordförande



Thomas Åke Rieger
Kassör



Axel Olov Hildingson
Ledamot



Pär Gunnar Jakobsson
Ledamot



Märten Erik Georg Osanius
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Älgskytterne 4, org.nr 716422-1058.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Älgskytterne 4 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisionsred 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Älgskytterne 4 för räkenskapsåret 2019 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 revisionsred i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisorsred 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:

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

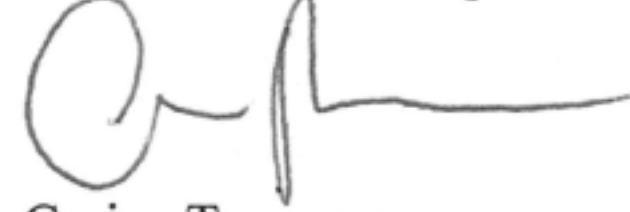
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 grunder 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 20 april 2020



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	580 000	580 224	580 000
Hyror lokaler	63 000	60 692	52 000
Öresutjämning	0	102	0
	643 000	641 018	632 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-3 000	0	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-7 000	0	-7 000
Städning entreprenad	-35 000	-30 800	-33 000
Hissbesiktning	-3 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-6 610	0
Bevakning	-3 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-770	0
Sophantering	-3 000	0	-3 000
Gård	-1 000	-500	-1 000
Serviceavtal	-6 000	-2 826	-7 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 956	-3 000
	-62 000	-43 462	-61 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-102 000	0	-100 000
Tvättstuga	0	-13 519	0
Lås	0	-4 075	0
Hiss	0	-7 068	0
Fasad	0	-4 513	0
	-102 000	-29 175	-100 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	-1 504 006	-1 000 000
	0	-1 504 006	-1 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-52 000	-57 913	-48 000
Värme	-406 000	-379 511	-402 000
Vatten	-69 000	-43 682	-40 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-29 140	-34 000
Grovsopor	0	0	-1 000
	-552 000	-510 246	-525 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-24 202	-21 000
Kabel-TV	-9 000	0	-12 000
Bredband	-90 000	-85 816	-90 000
	-122 000	-110 018	-123 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 103	-74 062	-72 000
	-74 103	-74 062	-72 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-500	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-2 878	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 619	-16 000
Föreningskostnader	-1 000	-6 438	-1 000
Styrelseomkostnader	-6 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-6 609	0
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 654	-78 000
Administration	-4 000	-1 757	-5 000
Konsultarvode	0	-55 107	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-318	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 650	-6 000
	-119 000	-174 380	-114 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-49 000	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 287	-15 000
	-63 000	-62 287	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-88 000	-148 907	-149 000
Förbättringar	-479 000	-478 263	-515 000
Inventarier	-19 000	-18 089	-19 000
	-586 000	-645 259	-683 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 680 103	-3 152 895	-2 740 000
RÖRELSERESULTAT	-1 037 103	-2 511 877	-2 108 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
	0	5	0
RESULTAT	-1 037 103	-2 511 872	-2 108 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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 fastighetskötsel.

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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE