



Välkommen till årsredovisningen för Brf Skytten 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skytten 3	2002	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1910 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 80 bostadsrätter om totalt 5 566 kvm och 17 lokaler om 296 kvm. Byggnadernas totalyta är 5565 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Olsson	Ordförande
Anders Foureaux	Styrelseledamot
David Östlin	Styrelseledamot
Georgios Sidiropoulos	Styrelseledamot
Victor Andersson	Styrelseledamot
Mattias Green Wildelöv	Suppleant
Linda Elisabeth Blomkvist	Suppleant

Valberedning

Kajsa Sjören
Lisen Sundgren
Anton Åsberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Monika Lindgren Auktoriserad revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|--|
| 1995 | ● | Omputsning av fasad |
| 1996 | ● | Ommålning av tak |
| 2003-2006 | ● | Ytrenoivering av trapphus |
| 2005 | ● | Stamspolning |
| 2009 | ● | Byte av samtliga sprinklerhuvuden på sprinklersystemet
Ommålning och renovering av fönster, gavelspetsar, vindskivor, takfötter, ytterdörrar, skärmtak - Omfattande garantiarbeten utfördes 2010 |
| 2010-2011 | ● | Byte av tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp i våra tre tvättstugor |
| 2012 | ● | Byte av fjärrvärmecentral |
| 2013 | ● | Installation av dusch i uthyrningslägenhet
Invändig renovering av våra tre sophus |
| 2014 | ● | Förstärkt alla vindsdörrar med brytskydd |
| 2014-2015 | ● | Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar |
| 2015-2016 | ● | Installation av passersystem för ytterdörrar - Även vindsdörrarna omfattas |
| 2016 | ● | Ommålning av fönster, utvändigt trä, garantiåtgärder - Kompletterande underhållsåtgärder kommer även att göras
Bättringsmålning invändigt av trapphusen
Byte av Veluxfönster - På översta våningsplanet
Renovering av lekplats - Nya gungor, rutschkana, lekhus |
| 2017 | ● | Installation av fibernät för bredband - Till samtliga lägenheter |

- 2018** ● Utbyte av samtliga ventiler för varm och kallvatten samt VVC - Avser fastighetens vattenledningar och värmesystem
- 2019-2021** ● Underhåll av gård
- 2020** ● Takvärmeanläggning på Jägmästargatan - För att minska tillväxt av farliga istappar
- 2021** ● Renovering av ventilationskanaler
Ommålning, reparation av tak och fasad
- 2022-2023** ● Underhåll av fönster - Avser ett mindre antal fönster på Nimrodsgatan

Avtal med leverantörer

Bokningssystem tvättstugor	Boka Tvättid Sverige AB
Bredband	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Fortum
Felanmälan (akuta händelser)	Jourmontör Fastighetsservice
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grov- och elektronikavfall	Remondis
Gårdsskötsel	Två Småläningar AB
Kabel TV	Com Hem
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Passersystem	Certego AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under 2024 fokuserat på att se över föreningens kostnader och intäkter. Ett viktigt beslut under året var att höja hyresavgiften för Mjölkbutiken från och med den 1 april. Denna höjning resulterade i en fyrdubbling av intäkterna sett till historiken, utan att beläggningen minskade. Detta indikerar att lokalen fortsatt är attraktiv och välanvänd. Mjölkbutiken är därmed den lokal som idag genererar högst intäkt per kvadratmeter inom föreningen.

Under slutet av året beslutade styrelsen att ompröva ett tidigare fattat beslut som innebar att föreningen skulle genomföra en extra amortering om 500 000 kronor. Med hänsyn till föreningens ekonomiska situation valde styrelsen att häva detta beslut.

Bakgrunden till ändringen är att föreningen under året drabbats av flera vattenskador, vilket påverkat kassaflödet negativt. För att säkerställa tillräcklig likviditet och kunna hantera oförutsedda kostnader beslutade styrelsen istället att de avsatta medlen skulle överföras till föreningens transaktionskonto. Syftet med detta är att upprätthålla en stabil likviditetsreserv under en period med ökade utgifter.

Styrelsen gör bedömningen att detta är en ansvarsfull och nödvändig åtgärd för att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet på kort sikt.

Månadsavgiften för bostadsrättslägenheterna har även under 2024 höjts med 10 %.

Styrelsen har dessutom beslutat om en tredje höjning med ytterligare 10 %, vilken träder i kraft från och med det andra kvartalet 2025.

Det är värt att notera att avgiften innan dessa tre höjningar varit oförändrad i över 15 år. I efterhand kan det konstateras att en mer gradvis justering över tid – i takt med den allmänna kostnadsutvecklingen – hade kunnat minska behovet av flera större höjningar under kort tid.

Årets hyresförhandling avseende våra sju hyresrättslägenheter resulterade i en höjning på 4,9 %, som gällde från och med den 1 april 2024. Även detta år har vi uppdragit åt SBC att genomföra hyresförhandlingen för föreningens räkning. Förhandlingen sker med Hyresgästföreningen och följer den s k förhandlingsordningen som gäller för såväl allmännyttan som privata hyresvärdar.

Under 2024 höjdes även hyran med 20% för källarförråden som föreningen hyr ut till medlemmar. Utfallet kommer att komma successivt då höjningarna sker vid den tidpunkt som finns angiven i respektive hyreskontrakt.

Förändringar i avtal

Vi sa under året upp avtalet med vår nuvarande trädgårdsentreprenör- Två Småläningar. Vår förhoppning är att under våren 2025 hitta en entreprenör som bättre passar föreningens behov och som vi upplever mer prisvärd.

Övriga uppgifter

Medlemsmöte och vindsutredning

Som en del i att undersöka potentiellt nya intäktsströmmar till föreningen, fick styrelsen 2024 stämmans uppdrag att utreda möjligheten att tillskapa ytterligare lägenheter på ett antal vindar. Detta som följd av en proposition som styrelsen lagt fram till föreningsstämman för beslut. Stämmans beslut gjorde det samtidigt klart att utredningen styrelsen skulle göra fick inte vara förenat med några kostnader.

Vid samma stämma beslöts, efter bifall av en motion, att styrelsen skulle bjuda in till ett medlemsmöte. Under november månad anordnades därför ett medlemsmöte med fokus på ekonomi och vindar. Mötet hölls i medborgarhuset där ett 20-tal medlemmar närvarade.

Vindsutredningen har dock fått stå tillbaka och har inte kunnat genomföras enligt plan på grund av andra prioriteringar, men kvarstår som ett potentiellt framtida projekt för att ytterligare stärka föreningens intäktsbas.

Energideklaration

Energideklarationen utfördes under 2024 och blev klar i början av 2025. Deklarationen är utförd av certifierad konsult. Energideklarationen är utförd i enlighet med "Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2007:4) om energideklaration för byggnader". Vi har fått energiklass E. Kravet för ny byggnad är energiklass C.

Ett nyckeltal som räknats fram är s k energiprestanda. För oss är Energiprestanda, primärenergital: 119 kWh/m² och år. Detta är något lägre värde än för jämförbara hus av vår typ. För dessa är värdet 129 kWh/m². Enligt nybyggnadskravet är samma värde 75 kWh/m². Att det finns två klasser "bättre" än Energiklass C är för att kunna få med s k passivhus eller nollenergihus på skalan.

Konsulten har även lämnat förslag på energibesparande åtgärder baserat på den information och data och statistik som styrelsen lämnat till konsulten. Konsulten har även gjort besök på plats där vi visat alla installationer, byggnadens utformning mm. Styrelsen kommer granska förslagen och väga dem mot de förslag på åtgärder som vi själva anser bör genomföras.

Förebyggande underhåll och stammar

Flera medlemmar har under 2024 renoverat sina badrum. Styrelsen har fortsatt att tillämpa den modell som tagits fram där vi "hänger på" och byter så mycket av stamledningarna som vi kan med hjälp av den entreprenör som medlemmen anlitat. Arbetssättet har sina för- och nackdelar men förefaller hittills vara det mest kostnadseffektiva arbetssättet i stället för att riva ut hela stammar och badrum som en del andra föreningar väljer att göra.

Styrelsen har dock sett att det inte räcker med ett endast invänta medlemmarnas initiativ till att renovera sina badrum. Vår förhoppning är att under 2025 kunna arbeta mer systematiskt och proaktivt. Ett första steg togs under slutet av 2024 då vi beslutade att låta genomföra en inventering av alla kök och badrum i föreningens samtliga lägenheter. Denna genomfördes sedan under första kvartalet 2025. Resultat av inventeringen kommer ligga till grund för ett förfrågningsunderlag som ska skickas ut till potentiella entreprenörer för kostnadsuppskattning.

Tanken är även att utmana hittillsvarande strategi med partiellt stambyte när en tydligare bild av den totala kostnaden blir tillgänglig.

Akuta händelser

Tyvärr inträffade en mycket stor vattenskada i föreningen när ett partiellt stambyte utfördes i samband med att en medlem lät renovera sitt badrum. När arbetet var nästan klart skedde ett misstag som orsakades av entreprenören vilket ledde till omfattande skador av två medlemslägenheter. Styrelsens hållning är att det inte finns någon tveksamhet kring ansvaret för skadan. Juridiken då flera försäkringsbolag ska komma överens är dock en betydande utmaning att hantera för såväl föreningen som för de drabbade medlemmarna.

Vi påminner igen om vikten av att BR-medlemmar tecknar eget bostadsrättstillägg till sin hemförsäkring. Ett sådant ger ett bättre försäkringsskydd för den enskilde vid skador.

Spolning och filmning av avloppsledningar

Under året gav vi en entreprenör i uppdrag att spola och filma avloppsledningarna i mark med syfte att förebygga stopp och få en uppfattning om ledningarnas kvalitet. Kvalitén på ledningarna bedömdes vara tillfyllest och inget som föranledde någon akut insats.

Gården & Hönorna

Vi sa under året upp avtalet med vår nuvarande trädgårdsentreprenör. Vår förhoppning är att under våren 2025 hitta en entreprenör som bättre passar föreningens behov och som vi upplever mer prisvärd.

Hönorna har som alltid även detta år varit till stor glädje för alla i föreningen, framför allt barnen. Hönsen är lite av en magnet för såväl boende som besökare till föreningen.

Vår & Hösstädning

Våra vår- och höststädningar har med åren fått en allt bättre uppslutning. Så även detta år 2024. Vi får mycket gjort på kort tid. Kanske kan uppslutningen förklaras av en viss Filip som sköter grillningen. Insatsen är mycket uppskattad av alla (men inget vi kan ta för givet).

Äppelåret 2024

Våra äppelträd gav som alla såg en rekordstor mängd frukt. Grenarna gick nästan av och behövde stöttas. Två av våra grannar Lisen och Inger tyckte det var synd om allt skulle ruttna bort. De plockade ihop 125 kg äpplen i kassar. Georgios körde sedan allt till ett musteri och kom åter med 19 lådor äppelmust eller 95 liter, som sedan kunde avnjutas på höststädningen.

Löpande underhåll/fastighetsskötsel

Styrelsen genomför som tidigare fastighetsskötseln på egen hand. Det handlar om att byta glödlampor, agera på larm kopplat till värmesystemet, beställa hantverkarhjälp, hantera felanmälningar, genomföra utredningar m.m. Detta görs dels av kostnadsskäl men lika mycket för att styrelsen ska ha en egen kunskap om fastigheten.

För större projekt som att inventera badrum och kök, spola avloppsledningar mm tar vi in externa experter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 136 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 348 120	3 975 260	3 709 793	3 697 962
Resultat efter fin. poster	-1 520 825	-2 193 046	-2 570 871	-1 454 667
Soliditet (%)	85	85	81	81
Yttre fond	1 595 454	1 364 324	1 351 583	1 044 372
Taxeringsvärde	283 000 000	283 000 000	283 000 000	206 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	690	632	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	82,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 902	2 902	3 594	3 594
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 695	2 695	3 594	3 594
Sparande per kvm totalyta, kr	135	57	16	54
Elkostnad per kvm totalyta, kr	40	44	60	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	197	181	163	162
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	35	28	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	282	260	252	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,85	0,71	0,55	-
Räntekänslighet (%)	4,20	4,59	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

På grund av ökade fasta kostnader drivet av inflation de senaste åren tillsammans med ett flertal kostsamma vattenskador har föreningens kostnader överstigit dess intäkter. Ett stort antal ytor i föreningen, främst hyresrätter har ett högt underliggande marknadsvärde vilket medför ett långsiktigt beslut att inte drastiskt öka avgifter och hyror för att möta det höga kostnaderna, vilket inte är en långsiktig hållbar situation för våra medlemmar eller föreningen. Arbete för att definiera och implementera denna långsiktiga hållbar ekonomiska planen pågår.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	72 338 000	-	-	72 338 000
Upplåtelseavgifter	28 751 078	-	-	28 751 078
Fond, yttre underhåll	1 364 324	-617 870	849 000	1 595 454
Balanserat resultat	-10 756 128	-1 575 176	-849 000	-13 180 304
Årets resultat	-2 193 046	2 193 046	-1 520 825	-1 520 825
Eget kapital	89 504 228	0	-1 520 825	87 983 403

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 331 304
Årets resultat	-1 520 825
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-849 000
Totalt	-14 701 129

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	569 944
Balanseras i ny räkning	-14 131 185

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 348 120	3 975 260
Övriga rörelseintäkter	3	746	448
Summa rörelseintäkter		4 348 866	3 975 708
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 242 950	-3 599 719
Övriga externa kostnader	9	-432 149	-421 270
Personalkostnader	10	-226 539	-221 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 700 352	-1 893 867
Summa rörelsekostnader		-5 601 990	-6 136 723
RÖRELSERESULTAT		-1 253 124	-2 161 014
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 678	91 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-279 378	-123 690
Summa finansiella poster		-267 701	-32 031
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 520 825	-2 193 046
ÅRETS RESULTAT		-1 520 825	-2 193 046

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	102 389 077	103 265 277
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 389 077	103 265 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 389 077	103 265 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 400	11 798
Övriga fordringar	14	764 513	1 583 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	169 108	98 342
Summa kortfristiga fordringar		950 021	1 693 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		686 701	626 656
Summa kassa och bank		686 701	626 656
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 636 722	2 320 598
SUMMA TILLGÅNGAR		104 025 799	105 585 875

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		101 089 078	101 089 078
Fond för yttre underhåll		1 595 454	1 364 324
Summa bundet eget kapital		102 684 532	102 453 402
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 180 304	-10 756 128
Årets resultat		-1 520 825	-2 193 046
Summa ansamlad förlust		-14 701 128	-12 949 174
SUMMA EGET KAPITAL		87 983 403	89 504 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	10 000 000
Summa långfristiga skulder		0	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	15 000 000	5 000 000
Leverantörsskulder		260 909	341 007
Skatteskulder		14 617	11 479
Övriga kortfristiga skulder		105 571	98 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	661 299	631 022
Summa kortfristiga skulder		16 042 396	6 081 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 025 799	105 585 875

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 253 124	-2 161 014
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 700 352	1 893 867
	447 228	-267 147
Erhållen ränta	11 678	91 659
Erlagd ränta	-285 371	-109 176
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	173 534	-284 665
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-75 946	38 868
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 258	-275 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 330	-520 821
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-824 152	-597 226
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-824 152	-597 226
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-5 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-759 822	-6 118 047
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 184 166	8 302 213
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 424 344	2 184 166

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Skytten 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,79 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 565 266	3 267 126
Årsavgifter lokaler	0	-625
Hysesintäkter bostäder	536 156	505 652
Hysesintäkter lokaler	164 110	170 193
Hyes- och avgiftsrabatt	0	-3 636
Gemensamhetslokal	62 030	24 200
Dröjsmålsränta	0	57
Pantsättningsavgift	6 876	8 358
Överlåtelseavgift	12 897	3 939
Administrativ avgift	784	0
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	4 348 120	3 975 260

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	746	448
Summa	746	448

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	51 594	65 417
Fastighetsskötsel gård enl avtal	125 400	118 750
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 493	10 656
Städning enligt avtal	202 086	205 501
Städning utöver avtal	8 370	50 177
Gårdkostnader	25 039	17 400
Snöröjning/sandning	94 612	103 024
Serviceavtal	41 414	46 722
Mattvätt/Hyrmattor	45 302	43 725
Fordon	216	0
Förbrukningsmaterial	10 505	7 663
Summa	608 031	669 034

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 053	0
Tvättstuga	16 570	31 933
Dörrar och lås/porttele	8 392	19 429
VVS	0	6 994
Värmeanläggning/undercentral	4 906	0
Elinstallationer	5 517	15 000
Tak	0	26 418
Mark/gård/utemiljö	14 833	0
Vattenskada	4 230	338 832
Skador/klotter/skadegörelse	4 944	4 626
Summa	61 445	443 232

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	558 544	9 035
Stambyte	0	156 726
Tvättstuga	0	5 464
Entr/trapphus	0	139 172
VVS	11 400	105 403
Tak	0	159 419
Mark/gård/utemiljö	0	42 651
Summa	569 944	617 870

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	221 418	245 422
Uppvärmning	1 096 221	1 008 296
Vatten	251 519	194 544
Sophämtning/renhållning	98 850	79 019
Grovsopor	39 073	59 020
Summa	1 707 081	1 586 301

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	94 675	85 917
Kabel-TV	20 760	19 420
Bredband	39 204	39 703
Fastighetsskatt	141 810	138 243
Summa	296 449	283 283

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	17 199	16 602
Inkassokostnader	625	2 082
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	31 250
Styrelseomkostnader	2 300	0
Fritids och trivselkostnader	3 049	462
Föreningskostnader	20 794	27 936
Förvaltningsarvode enl avtal	134 116	128 714
Överlåtelsekostnad	20 060	1 838
Pantsättningskostnad	13 760	12 082
Övriga förvaltningsarvoden	8 625	8 625
Korttidsinventarier	5 251	9 142
Administration	23 015	15 246
Konsultkostnader	139 014	136 700
Bostadsrätterna Sverige	7 410	7 410
Föreningsavgifter	5 681	5 730
Övriga externa kostnader	0	17 451
Summa	432 149	421 270

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 898	164 771
Bilersättning skattefri	635	0
Arbetsgivaravgifter	54 006	57 096
Summa	226 539	221 867

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	276 938	123 661
Dröjsmålsränta	2 440	0
Övriga finansiella kostnader	0	29
Summa	279 378	123 690

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 881 030	119 283 804
Årets inköp	824 152	597 226
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	120 705 182	119 881 030
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 615 753	-14 721 886
Årets avskrivning	-1 700 352	-1 893 867
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 316 105	-16 615 753
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	102 389 077	103 265 277
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>24 006 003</i>	<i>24 006 003</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	195 000 000	195 000 000
Summa	283 000 000	283 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	477 913	477 913
Utgående anskaffningsvärde	477 913	477 913
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-477 913	-477 913
Utgående avskrivning	-477 913	-477 913
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 870	26 292
Transaktionskonto	510 498	489 336
Borgo räntekonto	227 145	1 068 174
Summa	764 513	1 583 802

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	65 828	7 410
Förutbet fast skötsel	2 374	0
Förutbet försäkr premier	67 983	60 683
Förutbet kabel-TV	21 086	20 760
Förutbet bredband	9 462	9 489
Upplupna intäkter	2 375	0
Summa	169 108	98 342

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	0,56 %	10 000 000	10 000 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,45 %	5 000 000	5 000 000
Summa			15 000 000	15 000 000
Varav kortfristig del			15 000 000	5 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	16 165	0
Uppl kostn el	25 011	40 109
Uppl kostnad Värme	146 961	154 113
Uppl kostnad Extern revisor	16 000	16 000
Uppl kostn räntor	17 605	23 598
Uppl kostn vatten	42 521	32 404
Uppl kostnad Sophämtning	15 785	12 199
Förutbet hyror/avgifter	381 251	352 599
Summa	661 299	631 022

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	28 532 850	28 532 850

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen beslutade att anlita Veterankraft för att hjälpa till med skötseln av gården.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Foureaux
Styrelseledamot

David Östlin
Styrelseledamot

Georgios Sidiropoulos
Styrelseledamot

Tobias Olsson
Ordförande

Victor Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skytten 4, org. nr 769606-9785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skytten 4 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skytten 4 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försumelse 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor