



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.



HSB - det möjlighetsfulla bo

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skarpskytten**

769617-0260

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Brf Skarpskytten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.  
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen förvärvade fastigheten den 29 februari 2008. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 december 2018. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 0 via fullmakt.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit:

Lena Pettersson	Ordförande	vald t o m 2021
Carina Jansson	Ledamot	i tur att avgå
Aid Begovic	Ledamot	vald t o m 2022
Rainer Mastola	Ledamot	vald t o m 2022
Stefan Sjödin	Ledamot	vald t o m 2022
Björn Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, eller två i förening av ledamöterna Rainer Mastola, Carina Jansson, Lena Pettersson och Stefan Sjödin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Extern revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB och föreningsrevisor Robert Trollhav, valda av föreningen.

#### Valberedning

Valberedningen har varit Cristina Hellberg och Susanne Trollhav som sammankallande.



### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Skarpskytten 12 och 13 i Eskilstuna kommun med adress Lohegatan 6 och Södra Bangårdsgatan 14-18 och färdigställdes år 1983. Husen innehåller 86 bostäder om 6 518 kvm samt en lokal om 96 kvm, en föreningslokal och mindre förrådsutrymmen. I föreningen finns 35 bilparkeringsplatser samt 30 garageplatser.

Bilparkeringsplatserna och garageplatserna administreras av förvaltaren på HSB Södermanland.

### Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
15 st.	2 rum och kök
55 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Målning av fönsterpartier	2008	Motordriven garageport	2010
Asfaltering infartsväg	2008	14 motorvärmarruttag	2010
Kompletterande dränering grund	2008	Målning av p-däck	2011
Renovering av 44 badrum	2008	Montering takskydd	2011
Installation kodlås	2008	Byte armatur	2013
Dörrbyte cykelrum	2008	Byte hissar	2014
Renovering av 42 badrum	2009	Renovering av loftgångar	2016/2017
Ny utrustning undercentral	2009	Takrengöring	2017
Asfalt/markarbeten, innergård	2009	Renovering av 2 hyresrätter	2018
Byte låssystem	2009	Säkerhetsdörrar	2018
Renovering, utökning tvättstuga	2009	Nya fönster	2018
Reparation parkeringsdäck	2009	Ommålning i trapphus	2018/2019
		Ombyggnation av lokal	2019
		Byte av ventilations aggregat	2020

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

#### Leverantör

HSB Södermanland

Eskilstuna Kommun

Kiwa Inspecta Sweden

Kone AB

Com Hem

Eskilstuna Energi & Miljö

#### Avtalstyp

Ekonomisk och teknisk förvaltning,  
fastighetsskötsel och lokalvård

Gångbanerenshållning

Besiktning hissar

Service hissar

Kabel-TV

El, fjärrvärme, vatten, och sopor

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under 2020.



### **Underhåll och investering**

I källarlokalen har en renovering gjorts pga vattenläckage där ny dusch och toalett installerades. På taket - Södra Bangårdsgatan 18 upptäcktes ett läckage från flera år tillbaka, detta åtgärdades. Föreningen har även bytt ventilationsaggregat för till- och frånluft i alla lägenheter. Injustering av luftflödet kommer att slutföras under 2021.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Till fastigheten hör en gemensam gård med lekplats och planteringar. Styrelsen informerar medlemmarna genom särskilt informationsblad. Föreningen har en föreningslokal, som för närvarande är uthyrd, samt en övernattningslägenhet för korttidsuthyrning till medlemmar.

### **Medlemsinformation**

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102 varav 78 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### **Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning**

#### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningen hade 11 lägenheter som lägenhetsinnehavarna valde att förbli hyresrätter vid bildandet av föreningen. Idag finns det 8 hyresrätter kvar och tanken är att dessa ska upplåtas med bostadsrätt vartefter de sägs upp av de boende.

#### **Avgifter och hyror**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2010 med 3 %. Årsavgifterna för år 2020 uppgick till i genomsnitt 640 kr/kvm lägenhetsyta. Hyresnivån för de uthyrda lägenheterna ligger för närvarande i genomsnitt på 1033 kr/kvm. Inga planerade avgiftshöjningar under år 2021.

I samband med ändrade avskrivningsregler 2014 så ökade föreningens avskrivningar i så hög grad att det uppstod en förlust i resultaträkningen från och med det året. Eftersom avskrivningen inte innebär medel som betalas ut från kassan så påverkar inte det föreningens likviditet. Efter 2014 har det låga ränteläget hjälp till att nedbringa förlusterna men stiger räntorna kan dessa komma att öka igen. Detta föranleder dock inte ett omedelbart behov att höja årsavgifterna, så länge kassaflödet (skillnaden mellan inkomster och utgifter) är positivt.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter bostäder, tkr	3 784	3 789	3 752	3 662	3 662
Årets resultat, tkr	-188	-311	-3 274	-4 028	-386
Balansomslutning, tkr	87 300	87 813	88 230	84 820	89 368
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	640	640	634	640	640
Driftskostnad, kr/kvm	270	259	261	251	285
Ränta, kr/kvm	145	147	166	180	199
Lån, kr/kvm	7 643	7 667	7 685	7 208	7 216
Fond för yttre underhåll, tkr	525	300	300	1 088	907
Soliditet (%)	41	41	41	43	45

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	38 934 185	5 140 890	300 000	-7 803 455	-311 109	<b>36 260 511</b>
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-311 109	311 109	<b>0</b>
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		<b>0</b>
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-75 000	75 000		<b>0</b>
Årets resultat					-188 324	<b>-188 324</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 934 185</b>	<b>5 140 890</b>	<b>525 000</b>	<b>-8 339 564</b>	<b>-188 324</b>	<b>36 072 187</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-8 339 564
Årets förlust	<u>-188 324</u>
	<b>-8 527 888</b>

### Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-8 527 888</u>
	<b>-8 527 888</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 692 852	4 640 584
Övriga rörelseintäkter	3	0	60 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 692 852</b>	<b>4 700 764</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 845 907	-1 713 221
Övriga externa kostnader	5	-262 655	-257 508
Underhåll enligt plan	6	-75 000	-352 712
Personalkostnader och arvoden	7	-34 722	-33 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 721 258	-1 715 876
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 939 542</b>	<b>-4 072 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>753 310</b>	<b>628 264</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 701	30 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 335	-970 183
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-941 634</b>	<b>-939 373</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-188 324</b>	<b>-311 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-188 324</b>	<b>-311 109</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	79 077 223	80 798 482
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 375 723	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>80 452 946</b>	<b>80 798 482</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 452 946</b>	<b>80 798 482</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-303	0
Övriga fordringar		2 924	506
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 972 338	2 090 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 588	83 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 998 547</b>	<b>2 174 486</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 848 245	4 839 726
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 848 245</b>	<b>4 839 726</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 846 792</b>	<b>7 014 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>87 299 738</b>	<b>87 812 694</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 934 185	38 934 185
Upplåtelseavgifter		5 140 890	5 140 890
Fond för yttre underhåll		525 000	300 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 600 075</b>	<b>44 375 075</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 339 564	-7 803 455
Årets resultat		-188 324	-311 109
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 527 888</b>	<b>-8 114 564</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 072 187</b>	<b>36 260 511</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	32 427 000	34 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 427 000</b>	<b>34 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	18 126 796	16 711 440
Leverantörsskulder		100 017	354 725
Aktuella skatteskulder		20 879	14 519
Övriga skulder	15	2 735	16 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 124	454 529
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 800 551</b>	<b>17 552 183</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>87 299 738</b>	<b>87 812 694</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,26 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Fastigheterna förvärvades via ett bolag, en s k paketering 2008. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 61 325 tkr, varför föreningen har en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 784 894	3 789 012
Hyror	890 498	843 921
Hyresbortfall	-3 432	-13 100
Övriga intäkter	20 893	20 932
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 692 853</b>	<b>4 640 765</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	60 000
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 536	5 601
Löpande underhåll	390 786	257 437
Elavgifter	139 317	152 247
Uppvärmningsavgifter	439 688	460 805
Vatten och avlopp	167 084	154 779
Sophämtning	159 306	168 147
Övrig renhållning	5 613	0
Försäkringar	75 268	72 283
Kabel-TV/bredband	43 903	43 952
Fastighetsskötsel	278 814	246 800
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	137 822	133 352
Övriga kostnader	5 771	17 818
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 845 908</b>	<b>1 713 221</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	13 853	13 592
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 601	98 251
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 200
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	23 073	19 405
Bankkostnader	100	300
Möteskostnader	313	2 116
Fritidsverksamhet	230	235
Överlåtelseavgift	10 558	9 251
Pantförskrivningsavgift	7 531	6 025
Kreditupplysning	1 350	2 025
Kontorsmaterial och trycksaker	2 281	4 630
Telefon	5 250	5 128
Avtal vicevärdsuppdrag	96 528	94 273
Inkassokostnader	287	377
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>262 655</b>	<b>257 508</b>

### Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	75 000	352 712
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>75 000</b>	<b>352 712</b>

### Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	24 250	23 250
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 000	1 000
Sociala avgifter	7 472	7 933
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>34 722</b>	<b>33 183</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	75 636 191	75 474 735
Ingående anskaffningsvärde mark	15 730 736	15 730 736
Årets investeringar		161 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>91 366 927</b>	<b>91 366 927</b>
Ingående avskrivningar	-10 568 445	-8 852 569
Årets avskrivningar	-1 721 258	-1 715 876
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 289 703</b>	<b>-10 568 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 077 224</b>	<b>80 798 482</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 536 000	44 536 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	901 000	901 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 816 000	17 816 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	592 000	592 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>63 845 000</b>	<b>63 845 000</b>

Fastighetsbeteckning: Skarpskytten 12 och 13



### Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	1 375 723	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 375 723</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 588	83 106
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 588</b>	<b>83 773</b>

### Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	0	2 000 000
Övriga placeringar, SBAB	2 848 245	2 839 726
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>	<b>2 848 245</b>	<b>4 839 726</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Stadshypotek	1,79	2023-12-01	7 667 000	7 667 000
Stadshypotek	1,23	2029-09-30	8 166 500	8 166 500
Stadshypotek	0,90	2021-07-30	3 966 060	4 084 000
Stadshypotek	0,90	2021-09-07	3 920 736	3 960 440
Stadshypotek	1,38	2030-12-01	8 667 000	0
SBAB	2,15	2022-09-15	8 166 500	8 166 500
SBAB	1,57	2021-09-16	10 000 000	10 000 000
Omlacerat till Stadshypotek				8 667 000
			<b>50 553 796</b>	<b>50 711 440</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 807 332	-16 527 736
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-319 464	-183 704
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>32 427 000</b>	<b>34 000 000</b>

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

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 277 856
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	48 956 476

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 000 000</b>	<b>52 000 000</b>

### Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	18 126 796	16 711 440
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>18 126 796</b>	<b>16 711 440</b>

### Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	2 735	2 694
Personalens källskatt	0	6 971
Lagstadgade sociala avgifter	0	7 305
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2 735</b>	<b>16 970</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 771	75 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 290	102 975
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	382 060	275 755
Avtalsplacerade betalningar	2	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>550 123</b>	<b>454 529</b>

Eskilstuna 2021-05-21

  
Rainer Mastola

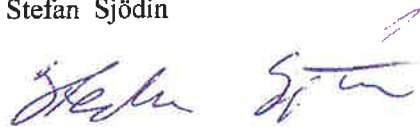
  
Carina Jansson

Aid Begovic  



  
Lena Pettersson

Stefan Sjödin

  
Björn Gustafsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27

  
Robert Trollhav  
Av föreningen vald reisor

  
Ola Frané  
BoRevision AB  
Av föreningen vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skarpskytten, org.nr. 769617-0260

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skarpskytten för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-10 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- 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.

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skarpskytten för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 tryggt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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.

Eskilstuna den 27/5 2021



Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Robert Trollhav  
Av föreningen vald revisor



## **BALANSRÄKNINGEN**

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## **ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## **TOMTRÄTT**

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## **OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## **KASSA OCH BANK**

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## **LÅNGFRISTIGA SKULDER**

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## **KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## **FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL**

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## **LIKVIDITET**

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## **SLUTLIGEN**

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

