



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Skytten 1



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 bostads-

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

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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

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 Skytten 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1954-07-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-07-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Eldar Chabalov	Ordförande
Carina Blom	Ledamot
Annika Käck	Ledamot
Isabelle Pettersson	Ledamot

Anette Vesterlund	Suppleant
Marita Visén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åsa Pettersson	Ordinarie Intern
Lars Erik Kalles	Suppleant Intern

Valberedning

Anita Bergström
Ola Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sigtuna 10:130	1955	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme/elpanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 4 flerbostadshus.

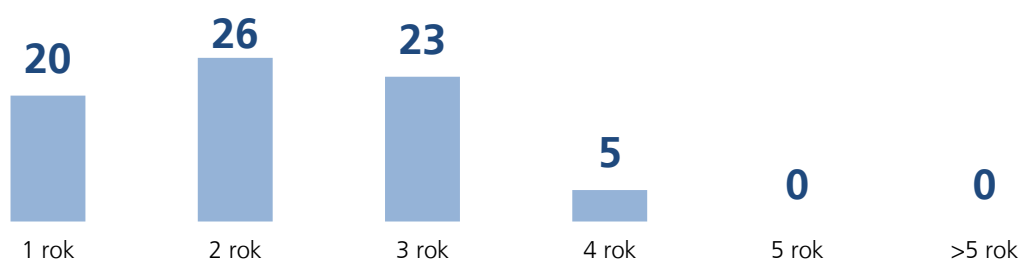
Värdeåret är 1968.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 269 m², varav 4 214 m² utgör lägenhetsyta och 1 055 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 11 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dagligvaruhandel	171 m ²	Bostadsrätt
Tobak/Spel	91 m ²	2021-05-31
Frisering	23 m ²	2021-03-01
Fysioterapi	33 m ²	2020-02-29
Konsulting	150 m ²	2017-03-31
Konsulting	82 m ²	2017-08-31
Kylanläggning	27 m ²	Matvaruaffär
Ventilation firma	32 m ²	2022-05-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av innergården	2019 - 2020	Dränering, asfaltering, bergvärmen.
Slipning och målning trapphus	2017	
Åkervägen 1-3		
Översvämningsskydd i källaren	2017	
Renovering kryppgrund Åkervägen 1-3	2016	
OVK-besiktning	2016	
Byte varmvattenberedare	2016	
Nya källarförråd Rosersbergsvägen och Nyborgsvägen 11-13	2016	
Byte garageportar	2015	
Renovering källarfönster	2015	
Nytt soprum	2014	
Fönsterfasad affärslokaler	2014	
Tak på matvaruaffär	2013	
Ny elservis	2012 - 2013	
Renovering trapphus Nyborgsv. 11-13	2012 - 2013	
Dränering	2011	Hus 3 och 5
Renovering trapphus Nyborgsv. 7-9	2010	
Tilläggsisolering vind	2006	
Bergvärme installerad	2006	
Elstambyte	2006	Uppgradering av inkommande el samt viss renovering av huvudstammar.
Rörstambyte	2004 - 2005	
Dränering runt hus 2 (Nyb.v. 11-13)	2000	
Nya balkonger	1997	
Omputsning av fasad	1997	
Nya fönster	1994	
Planerat underhåll	År	
Målning av trapphus Rosersbergsvägen 27.31	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal värmepumpar/ VVS	Karby VVS AB/ Bravida
Trappstädning	Flyttab ab
Avfuktning kryppgrund Åkervägen 1-3	Relita

Föreningens ekonomi

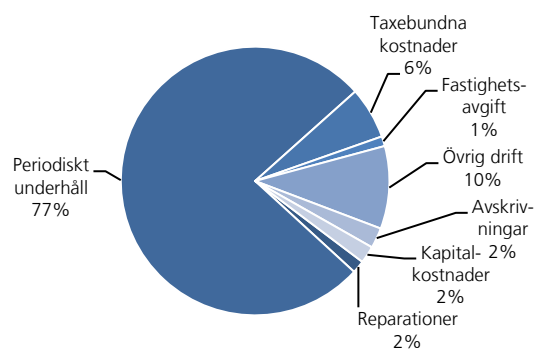
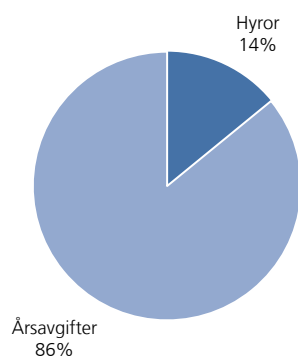
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 847 327	3 686 798
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 750 999	3 513 600
Finansiella intäkter	53	23
Minskning kortfristiga fordringar	4 730	46 432
Ökning av långfristiga skulder	4 850 000	15 876 261
	8 605 782	19 436 316
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 474 337	2 528 588
Finansiella kostnader	246 585	157 646
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	14 532 338
Minskning av kortfristiga skulder	11 489	57 215
	11 732 411	17 275 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 720 696	5 847 327
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 126 630	2 160 528

*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 1 429 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

Renovering av hela innergården och asfaltering. Nya bergvärme rör i mark.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 90
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 87

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	736	683	639	620
Hyror/m ² hyresrättsyta	381	346	326	318
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 537	6 431	2 810	2 837
Elkostnad/m ² totalyta	105	123	121	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	47	30	35	36
Soliditet (%)	0	1	1	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 268	227	-127	-343
Nettoomsättning (tkr)	3 750	3 513	3 284	3 191

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 214 m² bostäder och 1 055 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	171 370	0	0	171 370
Upplåtelseavgifter	287 730	0	0	287 730
Fond för yttre underhåll	2 512 243	1 086 376	0	1 425 867
S:a bundet eget kapital	2 971 343	1 086 376	0	1 884 967
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 614 238	-1 086 376	227 353	-1 755 215
Årets resultat	-8 267 565	-8 267 565	-227 353	227 353
S:a ansamlad förlust	-10 881 803	-9 353 941	0	-1 527 862
S:a eget kapital	-7 910 460	-8 267 565	0	357 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 267 565
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 527 863
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 086 376
summa balanserat resultat	-10 881 804

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

2 512 243
-8 369 561

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 750 099	3 513 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	900	420
Summa rörelseintäkter		3 750 999	3 513 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 905 975	-1 549 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-364 137	-797 120
Personalkostnader	Not 6	-204 225	-181 546
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-297 695	-600 036
Summa rörelsekostnader		-11 772 032	-3 128 624
RÖRELSERESULTAT		-8 021 033	384 976
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 585	-157 646
Summa finansiella poster		-246 532	-157 623
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 267 565	227 353
ÅRETS RESULTAT		-8 267 565	227 353

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	8 294 086	8 586 305
Pågående byggnation	Not 9	14 532 338	14 532 338
Maskiner	Not 10	0	0
Inventarier	Not 11	1 826	7 300
Summa materiella anläggningstillgångar		22 828 249	23 125 943
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 831 749	23 129 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-882	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 13	2 770 100	5 895 679
Summa kortfristiga fordringar		2 769 218	5 895 679
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	4 900
Summa kassa och bank		0	4 900
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 769 218	5 900 579
SUMMA TILLGÅNGAR		25 600 968	29 030 022

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		459 100	459 100
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 512 243	1 425 867
Summa bundet eget kapital		2 971 343	1 884 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 614 238	-1 755 215
Årets resultat		-8 267 565	227 353
Summa fritt eget kapital		-10 881 803	-1 527 862
SUMMA EGET KAPITAL		-7 910 460	357 105
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	32 900 000	28 200 000
Summa långfristiga skulder		32 900 000	28 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	150 000	0
Leverantörsskulder		123 426	149 506
Övriga skulder		0	54 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	338 002	268 624
Summa kortfristiga skulder		611 428	472 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 600 968	29 030 022

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	0	44 år
Värmeanläggning	0	50 år
Värme/kylanläggning	0	15 år
Tvättmaskiner	10 år	10 år
Garagedörrar	30 år	30 år
Källarfönster/fönster	0	20, 40 år
Stomme och grund	48 år	0
Yttertak	10 år	0
Fasad/balkong	20 år	0
Fönster/dörrar och portar	19 år	0
Stomkomplettering förening	25 år	0
Stamledningar VA	25 år	0
Värmesystem	16 år	0
Luftbehandlingssystem	48 år	0
Fastighetsel inkl. svagström	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	3 107 637	2 877 449
	Årsavgifter - lokaler	119 640	119 640
	Hyror lokaler	337 135	305 716
	Hyror parkering	101 004	116 958
	Hyror garage	62 208	67 392
	Hyror förråd	29 016	23 281
	Hyesrabatt	-6 542	0
	Värmeintäkter	2	0
	Avgift andrahandsuthyrning	0	2 710
	Öresutjämning	-2	33
		3 750 099	3 513 180
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	900	420
		900	420

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	129 000	125 250
	Snöröjning/sandning	4 080	14 000
	Städning entreprenad	106 875	86 502
	Städning enligt beställning	97 300	0
	Myndighetstillsyn	0	23 438
	Gemensamma utrymmen	1 430	0
	Gård	1 198	1 313
	Serviceavtal	34 632	26 400
	Förbrukningsmateriel	9 297	2 333
	Fordon	1 646	2 148
		385 458	281 384
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	15 300	0
	Tvättstuga	6 765	17 535
	Entré/trapphus	8 376	0
	Lås	2 063	1 024
	VVS	129 345	4 182
	Värmeanläggning/undercentral	5 581	0
	Elinstallationer	8 736	12 117
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 750
	Tak	0	38 656
	Fönster	2 606	0
	Vattenskada	6 500	0
		185 272	75 264
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	500 000	0
	Huskropp utvändigt	5 365 491	0
	Tak	34 798	0
	Fasad	38 577	0
	Mark/gård/utemiljö	3 262 500	0
		9 201 366	0
	Taxebundna kostnader		
	El	551 132	650 542
	Vatten	120 076	113 863
	Sophämtning/renhållning	75 150	60 611
		746 358	825 016
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	138 763	125 577
	Kabel-TV	104 712	102 484
		243 475	228 061
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	144 046	140 198
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 905 975	1 549 922

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 757	1 513
	Tele- och datakommunikation	377	0
	Juridiska åtgärder	0	37 813
	Inkassering avgift/hyra	2 700	1 700
	Föreningskostnader	876	1 649
	Styrelseomkostnader	105	0
	Förvaltningsarvode	85 404	84 106
	Administration	103 548	306 193
	Konsultarvode	161 250	357 176
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 120	6 970
		364 137	797 120
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	162 048	144 612
	Sociala kostnader	42 177	36 934
		204 225	181 546
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	0	380 127
	Stomme och grund K3	74 525	0
	Yttertak K3	21 344	0
	Fasader/balkonger K3	42 694	0
	Fönster/dörrar och portar K3	20 284	0
	Stomkomplettering förening K3	42 689	0
	Stamledningar VA K3	21 345	0
	Värmesystem K3	27 740	0
	Luftbehandlingssystem K3	7 469	0
	Förbättringar	0	214 435
	Fastighetsel inkl. svagström K3	34 130	0
	Inventarier	5 474	5 474
		297 695	600 036

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 355 826	22 355 826
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	22 355 826	22 355 826
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 769 521	-13 174 960
	Årets avskrivningar enligt plan	-292 220	-594 561
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 061 742	-13 769 521
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 294 086	8 586 305
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	983 803	983 803
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 629 000	35 629 000
	Taxeringsvärde mark	13 601 000	13 601 000
		49 230 000	49 230 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	45 400 000
	Lokaler	3 830 000	3 830 000
		49 230 000	49 230 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	14 532 338	14 532 338
		14 532 338	14 532 338
Not 10	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 776	45 776
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 776	45 776
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 776	-45 776
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 776	-45 776
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	268 145	268 145
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	268 145	268 145
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-260 845	-255 370
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 474	-5 474
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-266 319	-260 844
	Redovisat restvärde vid årets slut	1 826	7 301
Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 13	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	29 258	29 258
	Skattefordran	19 546	23 394
	Klientmedel hos SBC	2 720 696	5 842 427
	Fordringar	600	600
		2 770 100	5 895 679
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 425 867	430 740
	Reservering enligt stadgar	1 086 376	1 086 376
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 249
	Vid årets slut	2 512 243	1 425 867

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB 43992643	1,850 %	4 850 000	0	2022-01-28
SEB 43518259	0,510 %	12 200 000	12 200 000	2022-07-28
SEB 43518216	0,510 %	16 000 000	16 000 000	2022-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		33 050 000	28 200 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	0	
		32 900 000	28 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 300 000 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 200 000	28 200 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	0	4 600
Sociala avgifter	0	1 400
Ränta	4 787	799
Avgifter och hyror	333 215	261 825
	338 002	268 624

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av trapphus Rosersbergsvägen 27-31. Putsning och lagning av fasad.

Styrelsens underskrifter

ROSERSBERG den 14 / 5 2021



Eldar Chabalov
Ordförande



Carina Blom
Ledamot



Annika Käck
Ledamot



Isabelle Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 / 5 2021



Åsa Pettersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Skytten 1, 714800-1626, Rosersberg, Sigtuna Kommun

Jag har i egenskap av revisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Skytten 1 för år 2020.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per 31 december 2020 och dess finansiella resultat för år 2020.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman;

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Rosersberg, 2021-05-14



Asa Pettersson
Revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 107 000	3 107 637	3 107 160
Årsavgifter - lokaler	119 000	119 640	119 000
Hyror lokaler	348 000	337 135	294 000
Hyror parkering	120 000	101 004	110 000
Hyror garage	62 000	62 208	67 000
Hyror förråd	38 000	29 016	23 000
Hysesrabatt	0	-6 542	0
Värmeintäkter	0	2	0
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	900	0
	3 794 000	3 750 999	3 720 160
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-131 000	-82 875	-132 000
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-4 080	-18 000
Städning entreprenad	-90 000	-106 875	-142 500
Städning enligt beställning	-10 000	-97 300	-5 000
Myndighetstillsyn	-25 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 430	-3 000
Gård	-3 000	-1 198	-5 000
Serviceavtal	-28 000	-80 757	-39 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-9 297	-12 000
Fordon	0	-1 646	0
	-315 000	-385 458	-358 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-249 000	-15 300	-125 000
Tvättstuga	0	-6 765	0
Entré/trapphus	0	-8 376	0
Lås	0	-2 063	0
VVS	0	-129 345	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 581	0
Elinstallationer	0	-8 736	0
Fönster	0	-2 606	0
Vattenskada	0	-6 500	0
	-249 000	-185 272	-125 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-500 000	0
Entré/trapphus	0	0	-6 125
Huskropp utvändigt	0	-5 365 491	0
Tak	0	-34 798	0
Fasad	0	-38 577	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 262 500	0
	0	-9 201 366	-6 125
Taxebundna kostnader			
El	-677 000	-551 132	-665 000
Vatten	-114 000	-120 076	-117 000
Sophämtning/renhållning	-64 000	-75 150	-73 000
Grovsopor	0	0	-17 000
	-855 000	-746 358	-872 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-131 000	-138 763	-127 000
Kabel-TV	-107 000	-104 712	-105 000
	-238 000	-243 475	-232 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-141 000	-144 046	-140 264
	-141 000	-144 046	-140 264
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 757	-4 000
Tele- och datakommunikation	0	-377	0
Juridiska åtgärder	0	0	-30 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 700	0
Föreningskostnader	-2 000	-876	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-105	-1 000
Förvaltningsarvode	-89 000	-85 404	-86 000
Administration	-110 000	-103 548	-102 000
Konsultarvode	0	-161 250	-200 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 120	-7 000
	-210 000	-364 137	-433 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-132 000	-133 248	-131 250
Revisionsarvode arvoderad	-7 000	-7 000	-7 000
Övriga arvoden	-14 000	-21 800	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-41 977	-41 000
FORA	-1 000	-200	-200
	-195 000	-204 225	-189 450
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-381 000	0	-381 000
Stomme och grund K3	0	-74 525	0
Yttertak K3	0	-21 344	0
Fasader/balkonger K3	0	-42 694	0
Fönster/dörrar och portar K3	0	-20 284	0
Stomkomplettering förening K3	0	-42 689	0
Stamledning VA K3	0	-21 345	0
Värmesystem K3	0	-27 740	0
Luftbehandlingssystem K3	0	-7 469	0
Förbättringar	-215 000	0	-215 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	0	-34 130	0
Inventarier	-6 000	-5 474	-6 000
	-602 000	-297 695	-602 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 805 000	-11 772 032	-2 958 339
RÖRELSERESULTAT	989 000	-8 021 033	761 821
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	53	0
Låneräntor	-244 000	-246 585	-243 820
	-244 000	-246 532	-243 820
RESULTAT	745 000	-8 267 565	518 001

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 omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning, det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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