

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1953-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2004-08-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Berglind Björk Tryggvadottir	Ordförande
Knut Tobias Holmlund	Vice ordförande
Erik Ola Simonsson	Sekreterare
Jonas Harald Byström	Kassör
Olle Karl Olof Holmgren	Ledamot
Björn Peter Sandström	Ledamot
Matteo Tognolina	Ledamot

Sandra Maria Andersson	Suppleant
Markel Dimitris Arvanitidis Månsson	Suppleant
Britta Maria Ryderstedt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Stein
Barbro Wikman
Sofia Oliv
Klas Lindstrand

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Allegretto
Allegretto

Valberedning

Johan Engholm
Jesper Olsson

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Korintkakan	1953	Stockholm
Skräddkakan	1953	Stockholm
Nötkakan	1953	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 66 småhus.

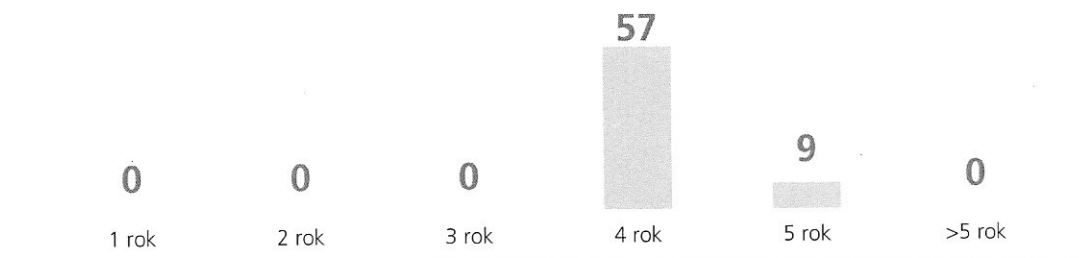
Fastigheternas värdeår är 1954.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 435 m², varav 6 435 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Styrelserum
Pingisrum
Hobbyrum
Vävtuga

Kommentar

Möteslokal under nr 29
Källarlokal under nr 26
Källarlokal under nr 60
Källarlokal under nr 59

u
H

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takplåtmålning	2017	Målning av skorstenar och hängrännor
Tillbyggnader	2017	Byte av panel och fönster
Staket	2017	Löpande byte varje år
Sotning	2015	Sotning av till- och frånluftsventiler
Garageportar	2015 - 2016	Målning av garageportar
Trädinventering	2015 - 2016	Inventering och vård av träd
Avloppsspolning	2015	
Tvättstugan	2015	Nya tvättmaskiner
Takmålning	2014	Målning av tak på garagelängan
Radonåtgärder	2013 - 2016	Radonfläkt i kulvertar
Takomläggning	2013	Fbv 44-60
Trädgårdsbodar	2011 - 2015	Renovering av bodar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tillbyggnader	2018	Byte av panel och fönster
Balkonger, staket och murar	2018	Löpande vid behov
Fönsterrenoveringar	2018	Målning och byte av glas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Ekströms Trädgårds- och Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV och bredband	Bredbandsbolaget
Städning	Strålande Hem & Allservice

Övrig information

Föreningens byggnader

Byggnaderna, som uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindgren, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Nötkakan 2, Korintkakan 1 och Skräddkakan 1. Föreningens byggnader utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det f.d. pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 st parkeringsplatser med värmestolpe, 51 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 st gästparkeringsplatser. Föreningen äger marken.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anlätade 2012 en extern konsultfirma för att få hjälp med att upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningen. Planen revideras årligen av styrelsen och kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Styrelsen har under 2017 haft 2 underhållsmöten samt genomfört flera besiktningar.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde.

Stadgar

På årsmötet 2017 röstade stämman på stadgeändring, § 5 och § 6, gällande föreningens ansvar för takfönster. Stämman måste rösta på stadgeändringen igen på kommande möte innan stadgeändring kan registreras.

Nya lagar för stadgar träder i kraft 30 juni 2018 vilket innebär att stämman måste rösta på stadgeändring på kommande 2 möten. Ändringarna gäller tider §23, §25, §26, §31 enligt styrelsens förslag.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras f.n. 1% av prisbasbeloppet.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik är medlem i Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapen är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastigheter och ekonomi.

Förningsmeddelande

Delas ut månatligen till samtliga medlemmar. Information om städdagar på vår och höst anslås, av Skönstaviksklubben, också på vår anslagstavla.

Vårdprogram

Utformningen av föreningens fastigheter är av särskild betydelse då vårt radhusområde är grön-klassat enligt Stadsbyggnadskontoret.

Här nedan följer ett utdrag ur Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister:

Grönt = Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Korintkakan 1, Nötkakan 2, Skräddkakan 1, är ett välbevarat radhusområde med nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 50-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmaterial och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden.

Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter m.fl. Vårdprogrammet tillhör lägenheten och ska med detta överlämnas till nya ägare vid eventuell överlåtelse.

Skönstaviksklubben

Skönstaviksklubben har organiserat 5 gemensamma aktiviteter såsom städdagar, luciafirande, sensommarfest och loppis.

Föreningsinformation

Föreningen tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i föreningen.

Arvode samt övrig ersättning har under året uppgått till 0 kr.

Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda vid nr 72 eller via mail, styrelsen@finbagarvagen.se

Föreningens hemsida är www.finbagarvagen.se där det finns diverse information om bostadsrättsföreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningen hade vid början av året en likviditet på 1,5 mkr och kunde genomföra två större planerade underhåll av tillbyggnader och tak. Vid renoveringen av tillbyggnaderna visade det sig att behovet av underhåll var större än vad man hade räknat med och för flertalet hus behövdes både panel och fönster bytas ut. Under pågående målning av takplåtar och skorstenar tog styrelsen beslutet att samtliga tak som var i behov av underhåll skulle målas, totalt 8 st längor.

Sedan 2014 följer föreningen K2 regelverket vid upprättandet av årsredovisningen vilket innebär att vi inte längre gör avskrivningar för nya underhållsåtgärder. Detta betyder att den totala kostnaden för årets underhåll belastar resultatet och vi kommer framöver se att resultatet skiljer sig mer från år till år än vad det tidigare gjort. Eftersom avskrivningar inte görs i samma omfattning som tidigare är det viktigt att det görs tillräckligt med avsättningar för framtida underhåll och vi kommer framöver budgetera en fast summa för reparationer och underhåll även om inte hela beloppet förbrukas.

Inom de närmsta åren ser vi ett ökande underhållsbehov med renovering och målning av fönster planerat inför 2018. Tillsammans med ökande avsättningar till underhåll beslutar styrelsen att höja månadsavgiften med 5% från och med andra kvartalet 2018.

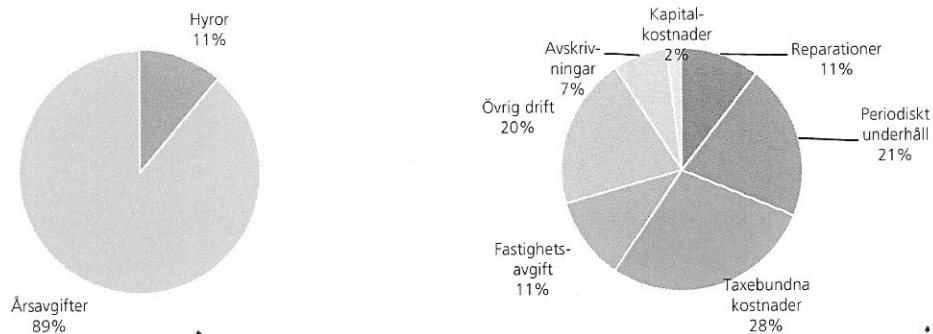
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 562 565	1 158 991
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 606 796	3 599 068
Finansiella intäkter	0	169
Minskning kortfristiga fordringar	850 427	0
Medlemsinsatser	0	0
Kapitaltillskott	0	0
Ökning av långfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	0
	4 457 223	3 599 237
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 136 044	2 900 774
Finansiella kostnader	91 882	96 917
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 495
Minskning av långfristiga skulder	128 988	128 988
Minskning av kortfristiga skulder	701 031	56 488
	5 057 945	3 195 662
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	961 843	1 562 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-600 722	403 574

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

m
m

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal för ekonomisk förvaltning tecknades med SBC från och med september 2017.

Nytt försäkringsavtal tecknades med Vardia med start 2018. Föreningen har tecknat kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarna.

Målning av skorstenar, hänggrännor och stuprör.

Renovering av utbyggnader. Underhållsbehovet var större än vad man hade räknat med och i flera fall behövde panel och fönster bytas ut.

Renovering av staket.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 105

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	504	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	695	695	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	749	770	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	8	9	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	157	183	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	15	0	0
Soliditet (%)	20	27	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-952	270	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 607	3 599	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 435 m² bostäder.

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	199 325	0	0	199 325
Upplåtelseavgifter	12 614	0	0	12 614
Kapitaltillskott	89 997	0	0	89 997
Fond för yttre underhåll	2 036 354	121 433	0	1 914 921
S:a bundet eget kapital	2 338 290	121 433	0	2 216 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	18 435	-121 433	269 865	-129 997
Årets resultat	-951 783	-951 783	-269 865	269 865
S:a ansamlad förlust	-933 348	-1 073 216	0	139 868
S:a eget kapital	1 404 942	-951 783	0	2 356 725

24

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-951 783
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	139 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-121 433
summa balanserat resultat	-933 348

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

941 518
8 170

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 606 796	3 599 068
Summa rörelseintäkter		3 606 796	3 599 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 920 392	-2 735 123
Övriga externa kostnader	Not 4	-215 652	-165 651
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-330 653	-331 681
Summa rörelsekostnader		-4 466 697	-3 232 455
RÖRELSERESULTAT		-859 901	366 613
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 882	-96 917
Summa finansiella poster		-91 882	-96 748
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-951 783	269 865
ÅRETS RESULTAT		-951 783	269 865

m
H

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	5 810 732	6 105 762
Maskiner och inventarier	Not 7	76 043	111 666
Summa materiella anläggningstillgångar		5 886 775	6 217 428
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 890 275	6 220 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	730 446
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 006 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	164 138
Summa kortfristiga fordringar		1 006 000	894 584
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 562 565
Summa kassa och bank		0	1 562 565
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 006 000	2 457 149
SUMMA TILLGÅNGAR		6 896 275	8 678 077

h
h

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 939	211 939
Kapitaltillskott		89 997	89 997
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 036 354	1 914 921
Summa bundet eget kapital		2 338 290	2 216 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 435	-129 997
Årets resultat		-951 783	269 865
Summa fritt eget kapital		-933 348	139 868
SUMMA EGET KAPITAL		1 404 942	2 356 725
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 619 673	4 748 661
Summa långfristiga skulder		4 619 673	4 748 661
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	128 988	128 988
Leverantörsskulder		320 592	356 167
Skatteskulder		122 169	18 425
Övriga skulder		6 010	6 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	293 901	1 063 039
Summa kortfristiga skulder		871 660	1 572 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 896 275	8 678 077

h
69

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 År	50 År
Fastighetsförbättringar	5-30 År	5-30 År
Yttre anläggningar	10 År	10 År
Tvättstuga	10 År	10 År
Ventilation	10 År	10 År
Soprum/sophus	5 År	5 År
Bredband	10 År	10 År
Tak	30-50 År	30-50 År
Maskiner	5 År	5 År

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	3 193 767	3 193 932
Hyror bostäder	68 112	68 112
Hyror parkering	26 300	22 400
Hyror garage	308 000	298 871
Hyror förråd	55	0
Elintäkter	7 650	8 223
Överlåtelse/pantsättning	2 912	7 530
Öresutjämning	-1	0
	3 606 796	3 599 068

n by

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 255	151 395
	Fastighetsskötsel beställning	8 319	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	62 856	0
	Snöröjning/sandning	16 257	12 800
	Städning entreprenad	40 125	0
	Städning enligt beställning	3 631	0
	Myndighetstillsyn	13 538	0
	Gård	6 828	0
	Förbrukningsmateriel	4 822	0
		269 630	164 195
	Reparationer		
	Tvättstuga	26 005	46 033
	Sophantering/återvinning	24 343	37 974
	Lås	270	0
	VVS	50 484	0
	Elinstallationer	1 800	2 768
	Tak	16 250	30 249
	Fasad	0	63 196
	Balkonger/altaner	23 481	23 850
	Mark/gård/utemiljö	243 116	89 853
	Garage/parkering	13 569	10 343
	Skador/klotter/skadegörelse	14 063	0
	Övrigt	66 395	47 220
		479 776	351 486
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	941 518	0
		941 518	0
	Taxebundna kostnader		
	El	51 923	60 764
	Värme	1 012 077	1 178 479
	Vatten	177 141	166 832
	Sophämtning/renhållning	28 143	21 567
	Grovsopor	17 919	2 232
		1 287 203	1 429 874
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	195 708	99 900
	Kabel-TV	0	200 476
	Bredband	251 215	0
		446 923	300 376
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	507 342	489 192
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 932 392	2 735 123

u 4

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	58	0
	Tele- och datakommunikation	5 309	4 359
	Revisionsarvode extern revisor	14 062	14 062
	Föreningskostnader	23 767	0
	Styrelseomkostnader	0	18 231
	Studieverksamhet	7 375	0
	Förvaltningsarvode	87 700	106 201
	Administration	9 747	8 366
	Korttidsinventarier	21 018	0
	Konsultarvode	26 040	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Föreningsavgifter	14 056	13 981
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 070	0
		203 652	165 651

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	79 669	79 669
	Förbättringar	215 361	215 364
	Maskiner	35 623	36 648
		330 653	331 681

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 983 461	3 983 461
	Omklassificering	5 735 596	0
	Mark	2 419 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 138 057	3 983 461
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 709 967	-3 630 298
	Årets avskrivningar enligt plan	-295 030	-79 669
	Omklassificering	-2 322 328	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 327 325	-3 709 967
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 810 732	273 494
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 419 000	2 419 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	46 297 000	46 297 000
	Taxeringsvärde mark	75 136 000	75 136 000
		121 433 000	121 433 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 433 000	121 433 000
		121 433 000	121 433 000

W
a

Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 060 310	6 060 310
	Omklassificering	-5 735 596	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	324 714	6 060 310
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 535 376	-2 283 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 623	-252 012
	Omklassificering	2 322 328	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-248 671	-2 535 376
	Redovisat restvärde vid årets slut	76 043	3 524 934
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	42 797	0
	Momsavräkning	843	0
	Klientmedel hos SBC	961 843	0
	Fordringar	517	0
		1 006 000	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	164 138
		0	164 138
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 914 921	1 793 488
	Reservering enligt stadgar	121 433	121 433
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 036 354	1 914 921

by
h

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken 497547	2,100 %	248 717	251 365	2018-03-07
Handelsbanken 632048	3,340 %	1 397 167	1 411 835	2018-03-01
Handelsbanken 825668	1,450 %	546 135	575 699	2018-03-01
Handelsbanken 11139	1,450 %	674 018	686 014	2018-03-30
Handelsbanken 997231	1,100 %	595 107	615 223	2018-01-30
Handelsbanken 36847	1,100 %	1 287 517	1 337 513	2019-07-31
Summa skulder till kreditinstitut		4 748 661	4 877 649	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-128 988	-128 988	
		4 619 673	4 748 661	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 103 721 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31 **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000
------------------------	-----------	-----------

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31 **2016-12-31**

Ränta	9 887	0
Avgifter och hyror	284 014	898 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	164 828
	293 901	1 063 039

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 fortsätter arbetet med renoveringen av de resterande tillbyggnaderna. Samtidigt arbetar styrelsen med att gå genom de offerter som inkommit för den planerade renoveringen av fönster.

h
h

Styrelsens underskrifter

SKÖNDAL den 13 / 03 2018


Berglind Björk Tryggvadóttir
Ordförande


Erik Ola Simonsson
Sekreterare


Olle Karl Olof Holmgren
Ledamot


Matteo Tognolina
Ledamot


Knut Tobias Holmlund
Vice ordförande


Jonas Harald Byström
Kassör


Björn Peter Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2018


Eva Stein
Auktoriserad revisor


Sofia Oliv
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skönstavik
Org.nr 702002-0058

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skönstavik för räkenskapsåret 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, 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 Brf Skönstavik för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpa 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:

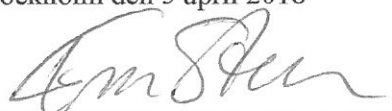
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

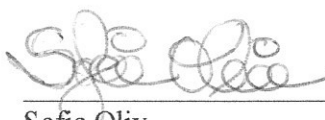
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Stockholm den 5 april 2018



Eva Stein
auktoriserad revisor



Sofia Oliv
intern revisor