

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skönstavig

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 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 1953-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Björk Tryggvadottir	Ordförande
Ola Simonsson	Sekreterare
Harald Byström	Kassör
Olle Holmgren	Ledamot
Tobias Holmlund	Ledamot
Ulrika Romare	Ledamot
Björn Sandström	Ledamot

Carl-Henrik Barnekow	Suppleant
Anita Grunwald	Suppleant
Hans Witten-Leo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

L

Revisorer

Eva Stein
Barbro Wikman
Anne Wiklund
Klas Lindstrand

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Allegretto
Allegretto

Valberedning

Markel Månsson
Britta Ryderstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Korintkakan	1953	Stockholm
Skräddkakan	1953	Stockholm
Nötkakan	1953	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

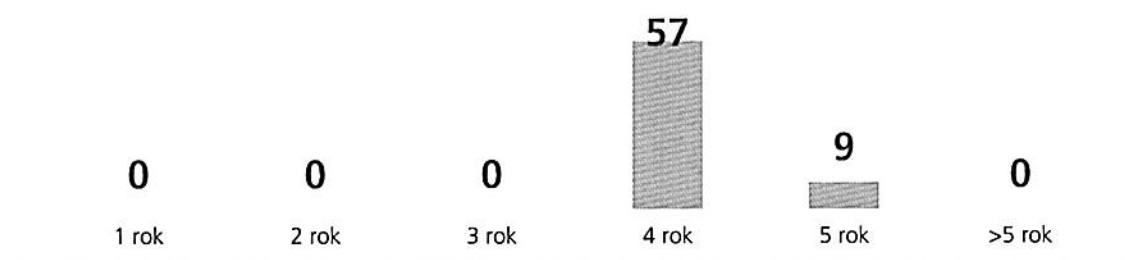
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 66 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

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:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Styrelserum
Pingisrum
Hobbyrum
Växstuga

Kommentar

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

✓

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2019	Renovering genomförd i samtliga längor samt tvättstuga och hyreslägenhet
Hyreslägenhet	2019	Byte av staket runt trädgård samt fönstermålning och byte av persienner
Takfönster	2019	Byte av tre takfönster
Tillbyggnader	2018	Byte av panel och fönster
Fönsterrenoveringar	2018	Renovering av fönster i tre radhuslängor
Staket	2017	Löpande byte varje år
Takplåtmålning	2017	Målning av skorstenar och hänggrännor
Tillbyggnader	2017	Byte av panel och fönster
Tvättstugan	2015	Nya tvättmaskiner
Garageportar	2015 - 2016	Målning av garageportar
Sotning	2015	Sotning av till- och frånluftsventiler
Trädinventering	2015 - 2016	Inventering och vård av träd
Avloppsspolning	2015	
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
Förrådsdörrar	2020	Löpande vid behov
Balkonger och staket	2020	Löpande vid behov
Takfönster	2020	Löpande renovering av takfönster vid behov

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
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Återvinning	SUEZ Recycling

r

Övrig information

Föreningens byggnader

Byggnaderna uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren och 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.

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 föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Vårprogram för föreningens fastigheter

Utformningen av föreningens fastigheter är av särskild betydelse. 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, fasadmateriell och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Skärmtak vid entréer samt radhusenheter med senare tillbyggda uterum överensstämmer inte med ursprunglig gestaltning.

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 har delats ut under 2013 och tillhör lägenheten och ska med detta överlämnas till nya ägare vid eventuell överlåtelse.

Solel

Föreningen har sedan 2015 solpaneler på taket till den övre garagelängan. Solpanelernas yta är på totalt 250 kvm med en effekt på 32 kW. Elen är främst till för att täcka tvättstugans behov. Överskottet säljs och går ut på elnätet.

Föreningsmeddelande

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

Överlåtelser

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras på 1% av prisbasbeloppet.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Skönstavig är medlem i Bostadsrätterna. Syftet med medlemskapet 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 fastighet och ekonomi.

Övrigt

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

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

Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter uppgick till 3,7 mnkr vilket är något högre än tidigare år eftersom det har varit ett helt år med den nya avgiften som höjdes 2018-07-01. Kostnaderna uppgick till 4,7 mnkr efter avskrivningar vilket gav ett resultat för 2019 på -1 mnkr. Det negativa resultatet beror till stor del på den sista etappen i fönsterrenoveringen.

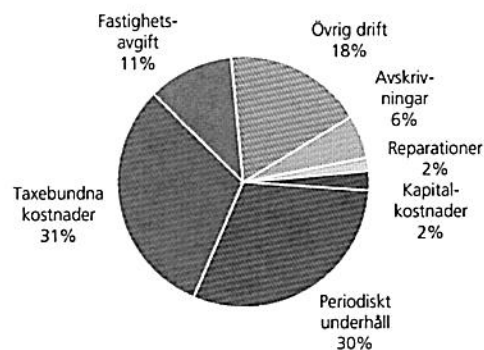
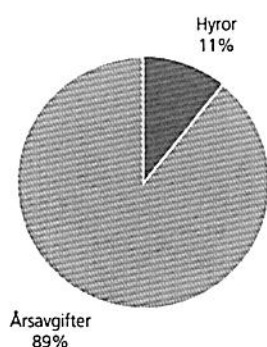
Likviditeten vid årets början var 0,8 mnkr och föreningen har under året tagit ett banklån på 1 mnkr för att finansiera fönsterrenoveringen. Föreningens lån har under året ökat från 4,6 mnkr till 5,4 mnkr.

✓

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	780 477	961 843
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 763 343	3 677 879
Finansiella intäkter	58	249
Minskning kortfristiga fordringar	1 927	37 296
Ökning av långfristiga skulder	848 512	0
Ökning av kortfristiga skulder	64 640	0
	4 678 480	3 715 424
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 466 758	3 538 130
Finansiella kostnader	80 523	72 149
Minskning av långfristiga skulder	0	128 988
Minskning av kortfristiga skulder	0	157 523
	4 547 281	3 896 789
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	911 676	780 477
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	131 199	-181 366

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterrenoveringen slutfördes. Sista etappen bestod av de resterande sex radhuslängorna samt tvättstugan och hyreslägenheten. Totalt har fönsterrenoveringen under 2018 till 2019 kostat 1,7 mnkr.

Energideklarationen har uppdaterats och gäller i 10 år framåt. I arbetet som gjordes togs det även fram förslag till föreningen med energieffektiviserande åtgärder.

Renovering samt byte av tre takfönster till en kostnad av 82 tkr.

Föreningen har genomfört en besiktning av kulvertar för att dokumentera rödragningar gjorda i samband med ombyggnation av förråd.

Dokumentering av stambytet i nr 28-30. Principritning och beskrivning har tagits fram vilket kommer ligga till grund vid ett framtida stambyte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	517	504	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	695	695	695	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	863	729	749	770
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	8	9
Värmekostnad/m ² totalyta	181	171	157	183
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	26	28	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	11	14	15
Soliditet (%)	1	18	20	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 054	-258	-952	270
Nettoomsättning (tkr)	3 763	3 678	3 607	3 599

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	737 169	122 000	-601 100	1 216 269
S:a bundet eget kapital	1 039 105	122 000	-601 100	1 518 205
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	108 023	-122 000	343 286	-113 263
Årets resultat	-1 054 257	-1 054 257	257 814	-257 814
S:a ansamlad förlust	-946 234	-1 176 257	601 100	-371 077
S:a eget kapital	92 871	-1 054 257	0	1 147 128

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-1 054 257
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	230 023
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 000
summa balanserat resultat	-946 234
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	737 169
att i ny räkning överförs	-209 065

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

W

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 763 343	3 677 879
Summa rörelseintäkter		3 763 343	3 677 879
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-4 280 154	-3 340 331
Övriga externa kostnader	Not 4	-186 604	-197 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-270 376	-325 663
Summa rörelsekostnader		-4 737 134	-3 863 793
RÖRELSERESULTAT		-973 792	-185 914
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	249
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 523	-72 149
Summa finansiella poster		-80 465	-71 900
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 054 257	-257 814
ÅRETS RESULTAT		-1 054 257	-257 814

✓

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	5 275 959	5 515 702
Maskiner	Not 7	14 776	45 410
Summa materiella anläggningstillgångar		5 290 735	5 561 112
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 294 235	5 564 612
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	4 241
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	916 590	783 097
Summa kortfristiga fordringar		916 610	787 338
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		916 610	787 338
SUMMA TILLGÅNGAR		6 210 845	6 351 950

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 939	211 939
Kapitaltillskott		89 997	89 997
Fond för yttre underhåll	Not 10	737 169	1 216 269
Summa bundet eget kapital		1 039 105	1 518 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		108 023	-113 263
Årets resultat		-1 054 257	-257 814
Summa fritt eget kapital		-946 234	-371 077
SUMMA EGET KAPITAL		92 871	1 147 128
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 339 185	4 490 673
Summa långfristiga skulder		5 339 185	4 490 673
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	129 000	129 000
Leverantörsskulder		303 698	259 848
Skatteskulder		44 866	47 078
Övriga skulder		1 942	1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	299 283	276 768
Summa kortfristiga skulder		778 789	714 149
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 210 845	6 351 950

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	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

	2019	2018
Årsavgifter	3 352 932	3 273 102
Hyror bostäder	68 112	68 112
Hyror parkering	28 400	27 000
Hyror garage	307 750	302 167
Elintäkter	5 758	0
Elintäkter moms	354	7 478
Öresutjämning	36	20
	3 763 343	3 677 879

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 048	113 254
	Fastighetsskötsel beställning	49 777	13 083
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 576	18 222
	Snöröjning/sandning	28 676	13 481
	Städning entreprenad	60 675	67 451
	Städning enligt beställning	2 188	0
	Gård	8 534	11 500
	Serviceavtal	32 625	14 063
	Förbrukningsmateriel	21 907	19 856
		332 006	270 910
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	7 700
	Brf Lägenheter	0	7 195
	Tvättstuga	2 158	14 297
	Lås	3 107	4 930
	VVS	10 955	6 115
	Värmeanläggning/undercentral	11 882	46 405
	Elinstallationer	10 147	7 232
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 519
	Tak	5 775	28 623
	Fasad	6 298	0
	Balkonger/altaner	1 925	0
	Mark/gård/utemiljö	65 653	40 921
	Garage/parkering	3 785	913
	Skador/klotter/skadegörelse	998	21 295
		122 682	189 145
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	66 885	104 203
	Stambyte	26 238	79 133
	Fönster	1 367 199	372 688
	Balkonger/altaner	0	45 076
		1 460 322	601 100
	Taxebundna kostnader		
	El	81 029	72 353
	Värme	1 164 128	1 103 370
	Vatten	148 855	168 294
	Sophämtning/renhållning	34 686	36 227
	Grovsopor	64 954	53 573
		1 493 652	1 433 817
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	133 463	123 581
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 951	2 885
	Bredband	201 253	200 972
		337 667	327 438
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	533 825	517 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 280 154	3 340 331

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	450	677
	Tele- och datakommunikation	4 762	4 320
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 062
	Föreningskostnader	3 530	3 448
	Styrelseomkostnader	14 962	23 492
	Fritids- och trivselkostnader	0	500
	Förvaltningsarvode	89 144	86 401
	Administration	11 095	4 634
	Korttidsinventarier	0	3 488
	Konsultarvode	32 700	41 593
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Föreningsavgifter	8 226	8 119
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 190
		186 604	197 798
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	79 669	79 669
	Förbättringar	160 074	215 361
	Maskiner	30 633	30 633
		270 376	325 663
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 138 057	12 138 057
	Utgående anskaffningsvärde	12 138 057	12 138 057
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 622 355	-6 327 325
	Årets avskrivningar enligt plan	-239 743	-295 030
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 862 098	-6 622 355
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 275 959	5 515 702
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 419 000	2 419 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	100 117 000	100 117 000
	Taxeringsvärde mark	76 097 000	76 097 000
		176 214 000	176 214 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	176 214 000	176 214 000
		176 214 000	176 214 000

Not 7	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	324 714	324 714
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	324 714	324 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-279 304	-248 671
	Årets avskrivningar enligt plan	-30 633	-30 633
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-309 937	-279 304
	Redovisat restvärde vid årets slut	14 777	45 410
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 458	185
	Klientmedel hos SBC	911 676	780 477
	Fordringar	456	2 435
		916 590	783 097
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 216 269	2 036 354
	Reservering enligt stadgar	122 000	121 433
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-601 100	-941 518
	Vid årets slut	737 169	1 216 269

~

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken 163202	1,450 %	977 500	0	2020-02-27
Handelsbanken 497547	1,700 %	243 421	246 069	2020-03-09
Handelsbanken 83468	1,840 %	1 367 831	1 382 499	2023-03-01
Handelsbanken 825668	1,700 %	487 007	516 571	2020-03-04
Handelsbanken 171324	1,450 %	650 026	662 022	2020-03-30
Handelsbanken 198136	1,100 %	1 187 525	1 237 521	2021-07-30
Handelsbanken 157682	1,150 %	554 875	574 991	2020-01-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 468 185	4 619 673	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 000	-129 000	
		5 339 185	4 490 673	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 823 185 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	9 048	7 057
Avgifter och hyror	290 235	269 711
	299 283	276 768

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fortsätta renoveringen av balkonger och målning av staket.

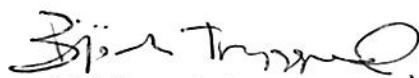
Påbörja renovering och ommålning av förrådsdörrar

Fortsatt renovering av takfönster

✓

Styrelsens underskrifter

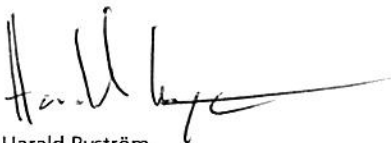
SKÖNDAL den 10 / 03 2020



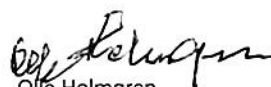
Björk Tryggvadóttir
Ordförande



Ola Simonsson
Sekreterare



Harald Byström
Kassör



Olle Holmgren
Ledamot



Tobias Holmlund
Ledamot



Ulrika Romare
Ledamot



Björn Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2020



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Anne Wiklund
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 2019.

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 2019-12-31 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 misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

✓

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skönstavik för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande 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 1 april 2020



Eva Stein
auktoriserad revisor

Anne Wiklund
intern revisor