

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik

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 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 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

Harald Byström	Ordförande
Tobias Holmlund	Vice ordförande
Hans Witten-Leo	Sekreterare
Cajsa Krabbe	Kassör
Carl-Henrik Barnekow	Ledamot
Olle Holmgren	Ledamot
Björn Sandström	Ledamot
Anita Grunwald	Suppleant
Ulrika Romare	Suppleant
Björk Tryggvadottir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Stein
Barbro Wikman
Anne Wiklund
Jesper Thuning

Ordinarie Extern
Suppleant Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Allegretto
Allegretto

Valberedning

Karin Berengren Juhlin
Ola Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Korintkakan 1	1953	Stockholm
Skräddkakan 1	1953	Stockholm
Nötkakan 2	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.

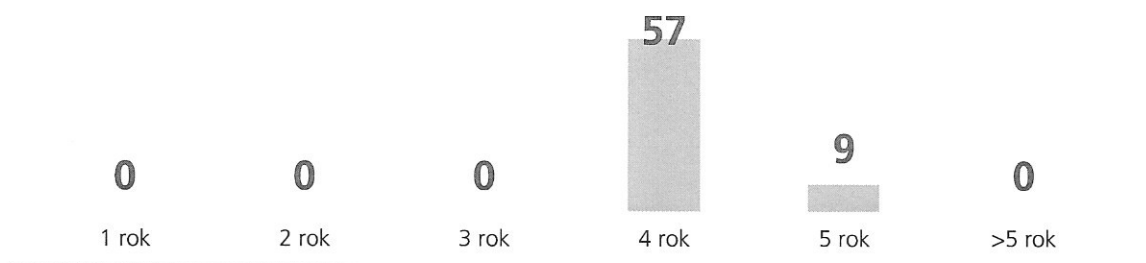
Fastigheternas värdeår är 1954.

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	Kommentar
Tvättstuga	
Styrelserum	Möteslokal under nr 29
Pingisrum	Källarlokal under nr 26
Hobbyrum	Källarlokal under nr 60
Växstuga	Källarlokal under nr 59

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
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 hängrännor
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
Trädgårdsbodas	2011 - 2015	Renovering av bodar
Planerat underhåll	År	Kommentar
Förrådsdörrar	2021	Löpande vid behov
Balkonger och staket	2021	Löpande vid behov
Takfönster	2021	Löpande vid behov
Stambyte		Planering påbörjad

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

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.

Vårdprogram för föreningens fastigheter

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

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. 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 Skönstaviksklubben.

Överlåtelser

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

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik 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

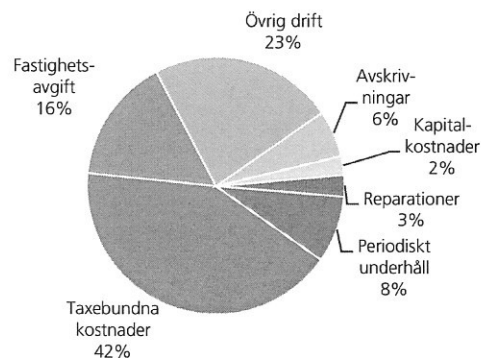
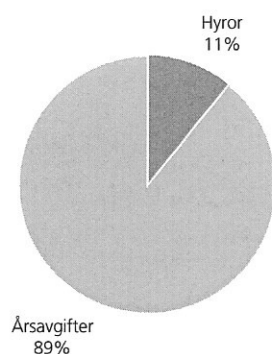
Föreningens ekonomi

Föreningens intäkter under året uppgick till 3,7 mkr och kostnaderna uppgick till 3,4 mkr efter avskrivningar, vilket gav ett resultat för 2020 på 270 tkr. Likviditeten ökade något och var 1 mkr vid slutet av året. Inga nya lån har tagits under året och efter amortering minskade föreningens lån från 5,4 mkr till 5,2 mkr. Föreningens ekonomi är god med en låg skuldsättning och relativt låg avgift. Den låga skuldsättningen ger föreningen goda förutsättningar att genomföra kommande större underhåll.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	911 676	780 477
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 764 289	3 763 343
Finansiella intäkter	21	58
Minskning kortfristiga fordringar	2 477	1 927
Ökning av långfristiga skulder	0	848 512
Ökning av kortfristiga skulder	0	64 640
	3 766 786	4 678 480
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 227 999	4 466 758
Finansiella kostnader	86 313	80 523
Minskning av långfristiga skulder	158 988	0
Minskning av kortfristiga skulder	122 635	0
	3 595 934	4 547 281
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 082 528	911 676
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 852	131 199

*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

Renovering och byte av tre takfönster till en kostnad av 60 tkr.

Balkonger i länga 29-43 renoverade till en kostnad av 96 tkr.

Planeringen för ett kommande stambyte har påbörjats och inspektion av kryppgrunden har genomförts. Samtliga kryppgrunder har rensats från löst material till en kostnad av 68 tkr.

✓

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 107

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	517	504
Hyror/m ² hyresrättsyta	695	695	695	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	838	863	729	749
Elkostnad/m ² totalyta	11	13	11	8
Värmekostnad/m ² totalyta	172	181	171	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	23	26	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	13	11	14
Soliditet (%)	5	1	18	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	243	-1 054	-258	-952
Nettoomsättning (tkr)	3 764	3 763	3 678	3 607

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	122 000	122 000	-737 169	737 169
S:a bundet eget kapital	423 936	122 000	-737 169	1 039 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-331 065	-122 000	-317 088	108 023
Årets resultat	242 611	242 611	1 054 257	-1 054 257
S:a ansamlad förlust	-88 454	120 611	737 169	-946 234
S:a eget kapital	335 482	242 611	0	92 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	242 611
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-209 065
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 000
summa balanserat resultat	-88 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	122 000
att i ny räkning överförs	33 546

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	3 764 289	3 763 343
Summa rörelseintäkter		3 764 289	3 763 343
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 053 682	-4 280 154
Övriga externa kostnader	Not 4	-174 316	-186 604
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-207 387	-270 376
Summa rörelsekostnader		-3 435 385	-4 737 134
RÖRELSERESULTAT		328 903	-973 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 313	-80 523
Summa finansiella poster		-86 292	-80 465
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		242 611	-1 054 257
ÅRETS RESULTAT		242 611	-1 054 257

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	5 083 348	5 275 959
Maskiner	Not 7	0	14 776
Summa materiella anläggningstillgångar		5 083 348	5 290 735
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 086 848	5 294 235
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 084 965	916 590
Summa kortfristiga fordringar		1 084 985	916 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 084 985	916 610
SUMMA TILLGÅNGAR		6 171 833	6 210 845

✓

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 939	211 939
Kapitaltillskott		89 997	89 997
Fond för yttre underhåll	Not 10	122 000	737 169
Summa bundet eget kapital		423 936	1 039 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-331 065	108 023
Årets resultat		242 611	-1 054 257
Summa fritt eget kapital		-88 454	-946 234
SUMMA EGET KAPITAL		335 482	92 871
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 180 197	5 339 185
Summa långfristiga skulder		5 180 197	5 339 185
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	129 000	129 000
Leverantörsskulder		177 406	303 698
Skatteskulder		31 152	44 866
Övriga skulder		809	1 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	317 787	299 283
Summa kortfristiga skulder		656 154	778 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 171 833	6 210 845

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	2020	2019
Byggnader	50	50
Fastighetsförbättringar	5-30	5-30
Yttre anläggningar	10	10
Tvättstuga	10	10
Ventilation	10	10
Soprum/sophus	5	5
Bredband	10	10
Tak	30-50	30-50
Maskiner	5	5

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 352 932	3 352 932
Hyror bostäder	68 112	68 112
Hyror parkering	33 900	28 400
Hyror garage	304 200	307 750
Elintäkter	0	5 758
Elintäkter moms	5 111	354
Öresutjämning	34	36
	3 764 289	3 763 343

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	113 255	113 048
	Fastighetsskötsel beställning	5 119	49 777
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 352	14 576
	Snöröjning/sandning	0	28 676
	Städning entreprenad	60 000	60 675
	Städning enligt beställning	7 526	2 188
	Mattvätt/Hyrmattor	3 643	0
	Gård	4 038	8 534
	Serviceavtal	36 187	32 625
	Förbrukningsmateriel	20 784	21 907
		292 903	332 006
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 251	2 158
	Lås	2 686	3 107
	VVS	40 042	10 955
	Värmeanläggning/undercentral	4 547	11 882
	Ventilation	4 813	0
	Elinstallationer	2 640	10 147
	Tak	28 000	5 775
	Fasad	0	6 298
	Balkonger/altaner	3 969	1 925
	Mark/gård/utemiljö	3 406	65 653
	Garage/parkering	0	3 785
	Skador/klotter/skadegörelse	0	998
		98 354	122 682
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	55 194	66 885
	Källare	68 450	0
	Stambyte	0	26 238
	Fönster	60 050	1 367 199
	Balkonger/altaner	96 338	0
	Mark/gård/utemiljö	17 873	0
		297 905	1 460 322
	Taxebundna kostnader		
	El	68 173	81 029
	Värme	1 109 779	1 164 128
	Vatten	186 183	148 855
	Sophämtning/renhållning	38 033	34 686
	Grovsopor	65 067	64 954
		1 467 235	1 493 652
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	144 155	133 463
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 951
	Bredband	202 096	201 253
		346 251	337 667
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	551 034	533 825
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 053 682	4 280 154

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	450
	Tele- och datakommunikation	4 909	4 762
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 673	3 530
	Styrelseomkostnader	864	14 962
	Förvaltningsarvode	90 536	89 144
	Administration	3 927	11 095
	Korttidsinventarier	1 345	0
	Konsultarvode	49 172	32 700
	Föreningsavgifter	0	8 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 440	6 310
		174 316	186 604

Not 5	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	34 486	79 669
	Förbättringar	158 124	160 074
	Maskiner	14 776	30 633
		207 387	270 376

Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-6 862 098	-6 622 355
	Årets avskrivningar enligt plan	-192 611	-239 743
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 054 709	-6 862 098
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 083 348	5 275 959
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	-309 938	-279 304
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 776	-30 633
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-324 714	-309 937
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	14 777
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	2 437	4 458
	Klientmedel hos SBC	1 082 528	911 676
	Fordringar	0	456
		1 084 965	916 590
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	737 169	1 216 269
	Reservering enligt stadgar	122 000	122 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-737 169	-601 100
	Vid årets slut	122 000	737 169

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsda g
Handelsbanken 262850	1,590 %	638 030	650 026	2021-03-30
Handelsbanken 198136	1,100 %	1 137 529	1 187 525	2021-07-30
Handelsbanken 497547	1,950 %	240 773	243 421	2021-03-09
Handelsbanken 834468	1,840 %	1 353 163	1 367 831	2023-03-01
Handelsbanken 825668	1,950 %	457 443	487 007	2021-03-04
Handelsbanken 163202	1,700 %	947 500	977 500	2021-03-01
Handelsbanken 244765	1,150 %	534 759	554 875	2021-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		5 309 197	5 468 185	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-129 000	-129 000	
		5 180 197	5 339 185	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 664 197 kr.

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 13

**UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	9 306	9 048
Avgifter och hyror	308 481	290 235
	317 787	299 283

Not 14

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT**

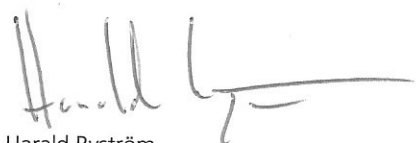
Löpande renovering av takfönster, balkonger och förrådsdörrar.

Fortsatt planering av stambyte och upphandling av konsulttjänster för att ta fram ramhandling.

✓

Styrelsens underskrifter

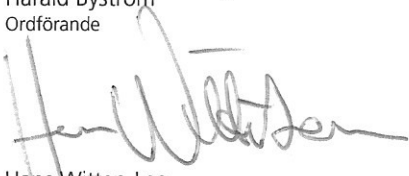
SKÖNDAL den 11 / 03 2021



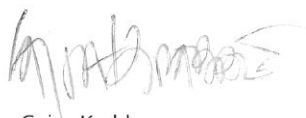
Harald Byström
Ordförande



Tobias Holmlund
Vice ordförande



Hans Witten-Leo
Sekreterare



Cajsa Krabbe
Kassör



Carl-Henrik Barnekow
Ledamot



Olle Holmgren
Ledamot



Björn Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021



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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

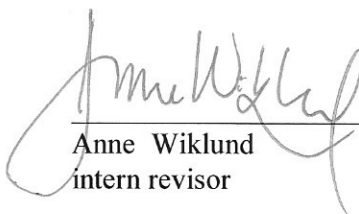
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 22 mars 2021



Eva Stein
auktoriserad revisor



Anne Wiklund
intern revisor