

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 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	Sekreterare
Cajsa Krabbe	Kassör
Björn Sandström	Ledamot

Sara Lundqvist	Suppleant
Ulrika Romare	Suppleant
Björk Tryggvadottir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Stein	Ordinarie Extern	Allegretto
Barbro Wikman	Suppleant Extern	Allegretto
Anne Wiklund	Ordinarie Intern	
Jesper Thuning	Suppleant Intern	

Valberedning

Karin Berengren Juhlin
Ola Simonsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

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 Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

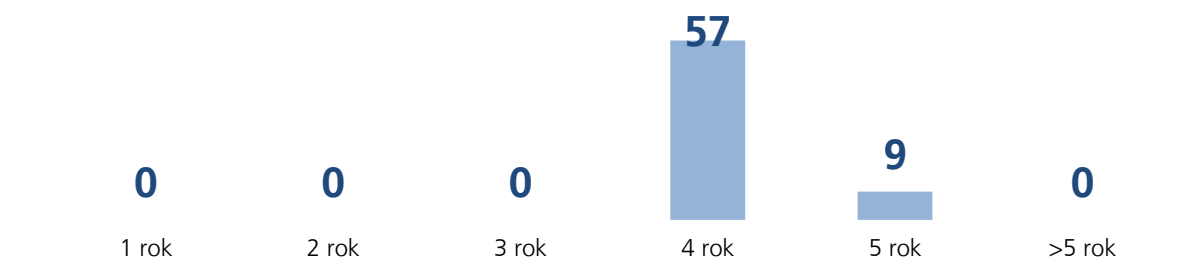
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 66 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1954.

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

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
Vävsstuga

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takfönster	2021	Löpande vid behov
Garageportar	2021	Byte av tre portar
Fönsterrenovering	2019	Renovering genomförd i samtliga längor samt tvättstuga och hyreslägenhet
Hyreslägenhet	2019	Byte av staket runt trädgård samt fönstermålning och byte av persienner
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
Avloppsspolning	2015	
Träinventering	2015 - 2016	Inventering och vård av träd
Sotning	2015	Sotning av till- och frånluftsventiler
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
Förrädsdörrar	2022	Löpande vid behov
Balkonger och staket	2022	Löpande vid behov
Takfönster	2022	Löpande vid behov
Stambyte	2023	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	Telenor
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 anlidade 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

Skönstavik 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.

Sedan 2010 är området klassificerat i den näst högsta klassen, grön, av Stockholms Stadsmuseum. Detta innebär att området är särskilt värdefullt från historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt och konstnärlig synpunkt

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 finns även på föreningens hemsida www.finbagarvagen.se

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, också på vår anslagstavla.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse 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

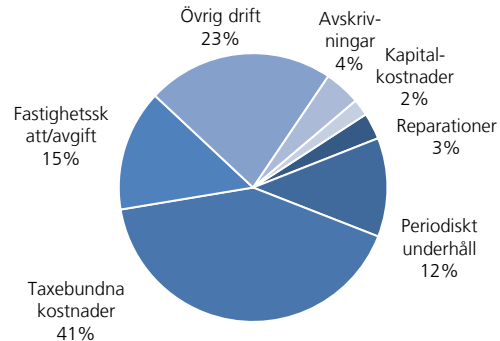
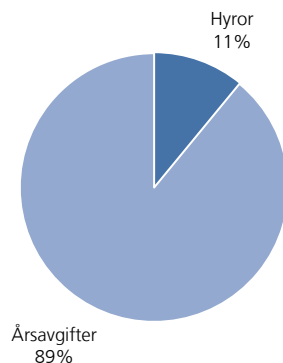
Föreningens intäkter under året uppgick till 3,8 mkr och kostnaderna uppgick till 3,7 mkr efter avskrivningar. Likviditeten har varit jämn under året och inga nya lån har tagits. Föreningens lån uppgick i slutet av året till 5,1 mkr. Föreningens ekonomi är god med en låg skuldsättning och relativt låg avgift. Den låga skuldsättningen ger föreningen goda förutsättningar att genomföra större underhåll.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 082 528	911 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 768 197	3 764 289
Finansiella intäkter	32	21
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 477
Ökning av kortfristiga skulder	205 847	0
	3 974 075	3 766 786
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 595 054	3 227 999
Finansiella kostnader	80 205	86 313
Ökning av materiella anläggningstillgångar	122 111	0
Ökning av kortfristiga fordringar	902	0
Minskning av långfristiga skulder	158 988	158 988
Minskning av kortfristiga skulder	0	122 635
	3 957 259	3 595 934
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 099 344	1 082 528
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	16 816	170 852

*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 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året informerade Postnord om ändringar i postutdelningen och vi var tvungna att sätta upp postlådor längs med gatan. Kostnaderna för postlådor, stativ och markarbete uppgick till 105 tkr.

Under året har all utebelysning bytts ut till LED-lampor till en kostnad av 85 tkr. De gamla lamporna gick ofta sönder och var dyra. De nya lamporna drar mindre el och håller längre.

Tre garageportar vid övre garageplan har bytts ut då de var i dåligt skick och konstruktionen med synliga fjädrar inte är tillåten. Kostnaden uppgick till 78 tkr.

I det löpande underhållet av balkonger har renoveringar gjorts vid hus nr 45-59 till en kostnad av 162 tkr.

Planering av stambyte har pågått och vi har tagit in offerter för konsultuppdrag.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	529	529	529	517
Hyror/m ² hyresrättsyta	695	695	695	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	813	838	863	729
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	13	11
Värmekostnad/m ² totalyta	187	172	181	171
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	13	13	11
Soliditet (%)	4	5	1	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	243	-1 054	-258
Nettoomsättning (tkr)	3 768	3 764	3 763	3 678

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	208 604	208 604	-122 000	122 000
S:a bundet eget kapital	510 540	208 604	-122 000	423 936
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-175 058	-208 604	364 611	-331 065
Årets resultat	-72 012	-72 012	-242 611	242 611
S:a ansamlad förlust	-247 070	-280 616	122 000	-88 454
S:a eget kapital	263 470	-72 012	0	335 482

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	33 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 604
summa balanserat resultat	-247 070

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

208 600
-38 470

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 768 197	3 764 289
Summa rörelseintäkter		3 768 197	3 764 289
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 418 052	-3 053 682
Övriga externa kostnader	Not 4	-177 002	-174 316
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-164 982	-207 387
Summa rörelsekostnader		-3 760 036	-3 435 385
RÖRELSERESULTAT		8 161	328 903
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 205	-86 313
Summa finansiella poster		-80 173	-86 292
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-72 012	242 611
ÅRETS RESULTAT		-72 012	242 611

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	5 008 676	5 083 348
Maskiner	Not 8	31 801	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 040 477	5 083 348
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 043 977	5 086 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		267	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 102 436	1 084 965
Summa kortfristiga fordringar		1 102 702	1 084 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 102 702	1 084 985
SUMMA TILLGÅNGAR		6 146 680	6 171 833

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 939	211 939
Kapitaltillskott		89 997	89 997
Fond för yttre underhåll	Not 11	208 604	122 000
Summa bundet eget kapital		510 540	423 936
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-175 058	-331 065
Årets resultat		-72 012	242 611
Summa ansamlad förlust		-247 070	-88 454
SUMMA EGET KAPITAL		263 470	335 482
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 323 827	5 180 197
Summa långfristiga skulder		1 323 827	5 180 197
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 826 382	129 000
Leverantörsskulder		379 694	177 406
Skatteskulder		42 702	31 152
Övriga skulder		809	809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	309 796	317 787
Summa kortfristiga skulder		4 559 383	656 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 146 680	6 171 833

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	fullt avskriven	50 år
Fastighetsförbättringar	30 år	5-30 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

	2021	2020
Årsavgifter	3 352 932	3 352 932
Hyror bostäder	68 112	68 112
Hyror parkering	38 400	33 900
Hyror garage	306 000	304 200
Elintäkter moms	2 734	5 111
Öresutjämning	19	34
	3 768 197	3 764 289

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	103 818	113 255
	Fastighetsskötsel beställning	6 550	5 119
	Fastighetsskötsel gård beställning	72 902	42 352
	Snöröjning/sandning	27 319	0
	Städning entreprenad	60 000	60 000
	Städning enligt beställning	559	7 526
	Mattvätt/Hyrmattor	0	3 643
	Myndighetstillsyn	3 198	0
	Garage/parkering	759	0
	Gård	18 005	4 038
	Serviceavtal	25 771	36 187
	Förbrukningsmateriel	17 355	20 784
	Brandskydd	5 800	0
		342 036	292 903
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 331	8 251
	Lås	8 125	2 686
	VVS	40 342	40 042
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 547
	Ventilation	0	4 813
	Elinstallationer	14 703	2 640
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 019	0
	Tak	7 575	28 000
	Balkonger/altaner	0	3 969
	Mark/gård/utemiljö	18 091	3 406
	Garage/parkering	29 973	0
		124 159	98 354
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	59 375	55 194
	Gemensamma utrymmen	33 600	0
	Källare	0	68 450
	Fönster	55 164	60 050
	Balkonger/altaner	161 931	96 338
	Mark/gård/utemiljö	67 421	17 873
	Garage/parkering	77 755	0
		455 246	297 905
	Taxebundna kostnader		
	El	75 142	68 173
	Värme	1 204 142	1 109 779
	Vatten	198 552	186 183
	Sophämtning/renhållning	46 379	38 033
	Grovsopor	64 316	65 067
		1 588 531	1 467 235
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	139 467	144 155
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 007	0
	Bredband	203 022	202 096
		345 496	346 251
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	562 584	551 034
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 418 052	3 053 682

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	4 921	4 909
	Juridiska åtgärder	12 375	0
	Inkassering avgift/hyra	513	450
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 738	1 673
	Styrelseomkostnader	5 300	864
	Förvaltningsarvode	92 476	90 536
	Administration	6 074	3 927
	Korttidsinventarier	20 957	1 345
	Konsultarvode	11 148	49 172
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 500	6 440
		177 002	174 316
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	0	34 486
	Förbättringar	159 370	158 124
	Maskiner	5 612	14 776
		164 982	207 387
Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 138 057	12 138 057
	Nyanskaffningar	84 698	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 222 755	12 138 057
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 054 709	-6 862 098
	Årets avskrivningar enligt plan	-159 370	-192 611
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 214 079	-7 054 709
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 008 676	5 083 348
	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 8	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	324 714	324 714
	Nyanskaffningar	37 413	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	362 127	324 714
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-324 714	-309 938
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 612	-14 776
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-330 326	-324 714
	Redovisat restvärde vid årets slut	31 801	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 437	2 437
	Momsavräkning	655	0
	Klientmedel hos SBC	1 099 344	1 082 528
		1 102 436	1 084 965
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	122 000	737 169
	Reservering enligt stadgar	208 604	122 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-122 000	-737 169
	Vid årets slut	208 604	122 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	626 034	638 030	2022-03-30
Handelsbanken	1,150 %	1 087 533	1 137 529	2022-07-29
Handelsbanken	1,950 %	238 125	240 773	2022-03-09
Handelsbanken	1,840 %	1 338 495	1 353 163	2023-03-01
Handelsbanken	1,950 %	427 879	457 443	2022-03-07
Handelsbanken	1,700 %	917 500	947 500	2022-03-01
Handelsbanken	1,150 %	514 643	534 759	2022-01-31
Summa skulder till kreditinstitut		5 150 209	5 309 197	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 826 382	-129 000	
		1 323 827	5 180 197	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 355 269 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	8 388	9 306
Avgifter och hyror	301 408	308 481
	309 796	317 787

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I januari 2023 blir det obligatoriskt att sortera matavfallet i Stockholm. Vi har tittat på olika lösningar och kommit fram till att det enklaste och billigaste för föreningen blir att vi bygger om sopkärlet för returpapper så vi kan börja slänga matavfallet i det befintliga sopkärlet. Arbetet kommer utföras under 2022.

Föreningen har anlitat en konsult att göra en statusbesiktning av elen i våra fastigheter. Besiktningen kommer ligga till grund för planering av underhållet.

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10%. Under året fortsätter vårt löpande underhåll av balkonger, förrådsdörrar och takfönster. Utöver det behöver vi ta höjd för stambytet och kostnaderna för att anlita en konsult. Senaste avgiftshöjningen var i april 2018. Den nya avgiften börjar gälla från april 2022.

Planeringen av stambytet fortsätter. Med anledning av den höga smittspridningen har styrelsen beslutat att flytta fram extrastämman för att ta beslut om ett stambyte. Extrastämman kommer hållas när det är möjligt.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Harald Byström
Ordförande

Tobias Holmlund
Vice ordförande

Hans Witten
Sekreterare

Cajsa Krabbe
Kassör

Björn Sandström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Eva Stein
Extern 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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 7 april 2022

Eva Stein
auktoriserad revisor

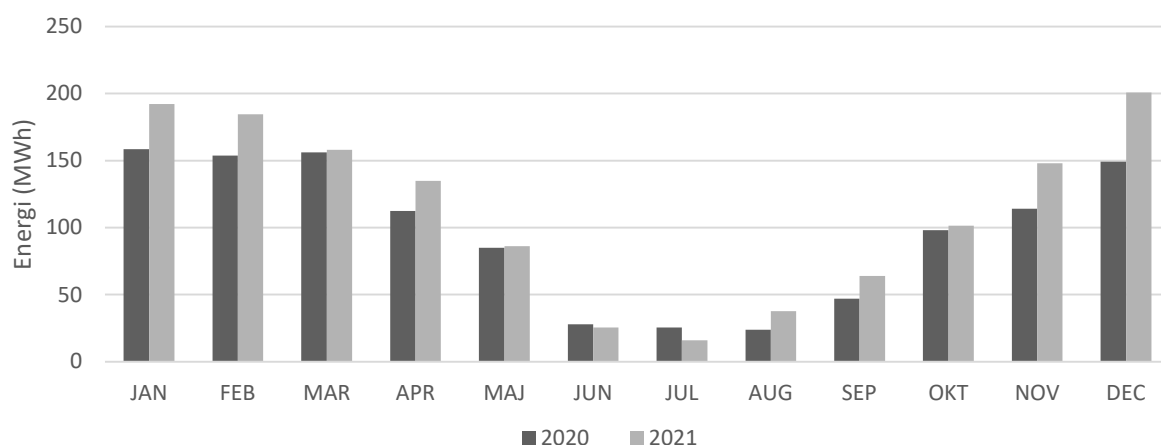
Anne Wiklund
intern revisor

Förbrukning, värme och el

Belopp anges i kronor om inte annat anges

FJÄRRVÄRME	2021	2020
Förbrukning (MWh)	1 349	1 150
Intäkter bonus	82 788	79 952
Värmekostnader	1 246 761	1 102 830

Fjärrvärme, förbrukning 2020-2021



EL	2021	2020
Köpt el (kWh)	32 561	34 565
Kostnad köpt el*	73 444	68 173
Såld el (kWh)	11 297	13 651
Elintäkter	6 410	5 111

* Kostnad enligt Not 3, inkluderar el och nätavgift

SOLEL

Föreningens solcellsanläggning vid Nötkakan 2 har nu varit i drift i sju år och har sedan start producerat totalt 149,8 MWh. Under 2021 producerades totalt 19,2 MWh. Den el som produceras är främst till för att täcka behovet i tvättstugan, överskottet säljs och går ut på elnätet.