



# Årsredovisning 2021



**Brf Skåpbo**

**Org nr 769624-0659**

**fastum**

www.fastum.se | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Skåpbo, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2018.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Rikthyveln 1. Fastighetens byggnadsår är 1946 med värdeår 1975 och har adressen Skåpvägen 1-13, 7A samt Bordsvägen 11-27, 11A i Enskede. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026-03-31.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 5 740 kvm, varav 5 265 kvm avser bostadsyta samt 475 kvm avser lokalyta. 4 367 kvm avser bostadsrättsyta och 898 kvm avser hyresrätter.

Föreningen upplåter 94 bostadslägenheter varav 17 är hyresrätter samt innehar föreningen 21 lokaler. Föreningen har inrett ett gym och ett uthyrningsrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar och hyresgäster. Uthyrningsrummet kan hyras av vänner och bekanta enstaka nätter högst en vecka åt gången.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
72 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

#### Övriga objekt

21 st	Lokaler
11 st	Parkeringsplatser

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm vilket inkluderar styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Komunal fastighetsavgift utgår med 1 459 kr per lägenhet för 2021. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 88 717 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 690 000 kr och markvärde 36 027 000 kr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 september 2013.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Ingen planerad höjning av årsavgifterna för 2022.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2021-05-25 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Flintzberg	
	Daniel Humble	Avgick 211231
	Frida Askholt	
	Lisbet Fletcher	
	Annika Holmgren	
	Åsa Nyström	
	Yoann Widborg	

Suppleanter	Stefan Landqvist
	Helena Messing Berg

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Parameter Revision AB  
Jacob Biderholt, Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Johanna Widborg  
David Halvars  
Sofie Scott-Robbart

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Ventilation i Skåpvägen 1-7 Fläktar tak.  
Mekanisk ventilation.

Trädäck till uteplatsen.

2 stycken el laddbilplaser.

Målning av alla källarutrymmen, tvättstugor.

Fortsatt arbete med trädgård

**Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 101 medlemmar. Under året har 13 medlemmar tillträtt samt 15 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 antal överlåtelser. Det har inte skett någon upplåtelse under året.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningstämma har en medlem per lägenhet en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 325	4 306	4 280	4 288
Resultat efter finansiella poster	-1 785	-831	-1 376	168
Fastighetslån/kvm	6 116	6 116	7 461	8 225
Årsavgifter/kvm	614	614	621	606
Soliditet (%)	71	72	72	70

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 656 000	12 834 235	-7 824 810	-831 416	<b>83 834 009</b>
Disposition av föregående års resultat:			-831 415	831 415	<b>0</b>
Årets resultat				-1 785 123	<b>-1 785 123</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 656 000</b>	<b>12 834 235</b>	<b>-8 656 225</b>	<b>-1 785 124</b>	<b>82 048 886</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står::

ansamlad förlust	-8 656 225
årets förlust	-1 785 123
	<b>-10 441 348</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-10 441 348
	<b>-10 441 348</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 324 933	4 305 841
Övriga rörelseintäkter		240 368	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 565 301</b>	<b>4 305 841</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-3 588 963	-2 350 618
Övriga externa kostnader	4	-360 616	-410 647
Personalkostnader	5	-140 382	-123 534
Avskrivningar		-1 888 939	-1 846 985
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 978 900</b>	<b>-4 731 784</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 413 599</b>	<b>-425 943</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 445	10 414
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 969	-415 887
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-371 524</b>	<b>-405 473</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 785 123</b>	<b>-831 416</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 785 123</b>	<b>-831 416</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	102 657 655	103 346 264
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	7 150 324	7 658 828
Inventarier, verktyg och installationer	8	69 750	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 877 729</b>	<b>111 005 092</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>109 877 729</b>	<b>111 005 092</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 639 012	2 348 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	239 751	238 996
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 878 763</b>	<b>2 587 227</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 499 124	3 493 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 499 124</b>	<b>3 493 778</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 377 887</b>	<b>6 081 005</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 255 616</b>	<b>117 086 097</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 490 235	92 490 235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 490 235</b>	<b>92 490 235</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 656 225	-7 824 809
Årets resultat		-1 785 123	-831 416
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 441 348</b>	<b>-8 656 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>82 048 887</b>	<b>83 834 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	10 000 000	20 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 000 000</b>	<b>20 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 200 000	12 200 000
Leverantörsskulder		134 350	302 297
Skatteskulder		22 643	29 511
Övriga skulder		0	28 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	849 736	691 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 206 729</b>	<b>13 252 087</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 255 616</b>	<b>117 086 097</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 785 122	-831 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 888 939	1 846 985
Förändring skatteskuld/fordran		-6 868	-139 961
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>96 949</b>	<b>875 608</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-61 711	-29 709
Förändring av kortfristiga skulder		-38 491	223 596
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 253</b>	<b>1 069 495</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-761 576	-193 761
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-761 576</b>	<b>-193 761</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-764 829</b>	<b>875 734</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 807 142	4 931 408
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 042 313</b>	<b>5 807 142</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	150 år
Stammar VVS	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40,25 år
Tak	50 år
Ventilation	20 år
Övrig stomme	200 år
Dränering	20 år
Kodlås	10 år
Ventilation	20 år

Utöver ovan tillkommer även nedan invensteringar som föreningen gjort

#### Materialla anläggningstillgångar

#### Total avskrivningstid

Markanläggning	5 år
Uppvärmning	20 år
Sopanläggning	10 år
Inventarier och installationer	10-10,5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 680 440	2 680 440
Hyror bostäder	1 239 313	1 239 690
Hyror lokaler	325 843	281 854
P-plats och garage	52 800	52 800
Hysesintäkter, övriga objekt	5 400	4 819
Debiterad fastighetsskatt	18 330	6 594
Pantförskrivningsavgift	0	4 682
Uppvärmning, ej moms	2 808	31 473
Överlåtelseavgift	0	3 489
	<b>4 324 934</b>	<b>4 305 841</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Trädgårdsskötsel	57 698	57 712
Städkostnader	178 677	171 870
Hyra av entrémattor	12 984	17 203
Snöröjning/sandning	10 439	23 288
Serviceavtal	35 275	34 975
Försäkringsskador	214 188	0
Myndighetskrav	2 460	0
Besiktningkostnader	2 500	2 000
Reparationer	389 430	389 989
Planerat underhåll	542 275	32 000
Fastighetsel	102 376	136 812
Uppvärmning	883 296	391 728
Vatten och avlopp	186 654	220 007
Avfallshantering	149 773	133 113
Försäkringskostnader	128 969	126 083
Tomträttsavgäld	301 500	301 500
Kabel-tv	26 374	26 290
Bredband	155 767	57 678
Teknisk förvaltning	169 575	183 300
Korttidshyra inventarier	0	17 774
Förbrukningsinventarier	20 194	0
Förbrukningsmaterial	18 559	19 533
Städdagar kostn i samband med	0	7 763
	<b>3 588 963</b>	<b>2 350 618</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	27 170	27 170
Fastighetsavgift	137 146	134 326
Telefoni	9 642	11 947
Datorkommunikation	1 428	16 332
Hemsida	1 496	1 337
Porto	0	120
Föreningsgemensamma kostnader	36 996	3 527
Revisionsarvode	19 312	24 312
Ekonomisk förvaltning	129 661	170 351
Bankkostnader	0	426
Juridisk konsultation	11 400	14 375
Gåvor	500	0
Övriga poster*	-14 135	6 424
	<b>360 616</b>	<b>410 647</b>

\* Övriga poster 2021 avser delvis en rättning från 2019.

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	94 000	94 000
Övriga arvoden	15 288	0
Sociala avgifter	31 094	29 534
	<b>140 382</b>	<b>123 534</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 591 020	75 397 259
Inköp	684 076	193 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 275 096</b>	<b>75 591 020</b>
Ingående avskrivningar	-7 771 858	-6 433 377
Årets avskrivningar	-1 372 685	-1 338 481
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 144 543</b>	<b>-7 771 858</b>
Redovisat värde mark	35 527 102	35 527 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>35 527 102</b>	<b>35 527 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>102 657 655</b>	<b>103 346 264</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 690 000	52 690 000
Taxeringsvärden mark	36 027 000	36 027 000
	<b>88 717 000</b>	<b>88 717 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 247 148	9 247 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 247 148</b>	<b>9 247 148</b>
Ingående avskrivningar	-1 588 320	-1 079 816
Årets avskrivningar	-508 504	-508 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 096 824</b>	<b>-1 588 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 150 324</b>	<b>7 658 828</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Inköp	77 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>77 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-7 750	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 750</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 750</b>	<b>0</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	45 823	34 866
Avräkningskonto förvaltare	1 543 189	2 313 365
Andra kortfristiga fordringar	50 000	0
<b>1 639 012</b>	<b>2 348 231</b>	

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Stokab	9 844	9 844
Stockholm stad	75 375	75 375
Tele2	6 773	6 592
Fastum	31 469	30 156
Länsförsäkringar	88 372	84 783
Halebop	27 918	27 918
ACACIA Finans	0	4 328
<b>239 751</b>	<b>238 996</b>	

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	0,789	Rörligt	3 200 000	3 200 000
Swedbank	0,873	Rörligt	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,77	2022-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,95	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
			<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld			22 200 000	12 200 000
--------------------------------------	--	--	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:  
Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr.  
Lån som förfaller inom ett år: 22 200 000 kr.

Föreningen har amorteringsfria lånevillkor. Amorterig sker i samband med upplåtelser.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	34 599	34 672
Revision	21 000	22 000
Fastighetsel	310 475	109 480
Avfallskostnader	20 253	5 071
Vatten och avlopp	35 761	47 720
Städ	14 803	14 400
Förutb hyror/avgifter, ej moms	333 526	385 248
Åkerlunds fastighetsservice	0	11 058
Övriga upplupna kostnader	17 552	0
Styrelsearvode	47 000	47 000
Sociala avgifter	14 767	14 767
	<b>849 736</b>	<b>691 416</b>



**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>

Stockholm \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

Stefan Flintzberg

Lisbet Fletcher

Annika Holmgren

Yoann Widborg

Åsa Nyström

Frida Askholt

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2022

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skåpbo  
Org.nr. 769624-0659

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåpbo för år 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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken

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

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skåpbo för år 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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 (för datering se digital signatur)

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor