



Årsredovisning för  
**BRF Skönstaholm**  
769606-7714

Räkenskapsåret 2018

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>1</b>
Föreningens ändamål och verksamhet	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018	5
Flerårsöversikt	8
Resultatdisposition	8
<b>Ekonomisk redovisning</b>	<b>9</b>
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	13

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende utan tidsbegränsning samt att hyra ut lokaler. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-09.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1 och Kvällen 3 uppfördes 1951-52 och är belägna i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheterna 2010-06-16 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheterna finns 24 stycken bostadshus av radhuskaraktär innehållande 150 lägenheter, samt ett centrumhus med lokaler, tvättstugor och garage. 14 av föreningens bostadslägenheter är hyresrätter.

Föreningen har 96 parkeringsplatser utspridda i området samt nio garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

74 st. 3 rum och kök

59 st. 4 rum och kök

17 st. 5 rum och kök

**Total bostadsyta: 13 617 kvm** (varav 12 287 kvm bostadsrätt och 1 330 kvm hyresrätt)

**Total lokalyta: 1 123 kvm**

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid fr.o.m.- t.o.m.
Pizzeria Skönstaholm	135	Uppsagd
Ateljéföreningen Kvällen	143	2018-10-01 - 2019-10-01
Grannskapsklubben	200	1988-01-01 - 2019-09-30
Hantverkarrum	12	Outhyrd
Skyddsrum/förråd	409	-
Garage	224	-



### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-15 bestått av:

Ordinarie	
Henrik Segerpalm	Ordförande
Dag Lundén	Vice ordförande
Magnus Jung	Ledamot / Kassör
Linda Westin	Ledamot / Sekreterare
Petter Bergström	Ledamot
Fredrik Burman	Ledamot
Robin Divander	Ledamot

### Suppleanter

Gunnar From  
Uno Helmersson  
Klara Strandå

### Revisorer

Ordinarie  
Lars Karlsson EKTA Revision AB, Auktoriserad revisor

### Valberedning

Susanne Ljunglöf Sammankallande  
Lars Hansson  
Stefan Gillgren  
Jenny Collste Lager  
Emma Hallberg Rosenqvist

### Fastigheternas tekniska status

En grundläggande femårig teknisk underhållsplan (hädanefter benämnd UH-plan) ingår i den ekonomiska planen vilken upprättades vid föreningens grundande. Under 2015 påbörjades ett mer omfattande arbete för att kartlägga fastigheternas status och en förenklad uppdaterad teknisk UH-plan togs fram. Under 2016 och 2017 har denna plan kompletterats med underlag från tak- och fasadbesiktningar. En UH-plan är ett levande dokument och fortsatta uppdateringar kommer att föras in löpande. UH-planen kommer att ses över och anpassas till de metoder och underhållsintervall som anges i föreningens "Antikvariska råd och riktlinjer". Efter UH-planens upprättande har ett flertal projekt rörande föreningens hus påbörjats, baserat på UH-planen och de framtagna kartläggningarna. Här ingår bland annat dränering och omläggning av tak.

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (12) stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 233 (231) medlemmar.

### Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB.  
Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltning AB.  
Fastighetsskötseln har utförts av Storholmen 2-2-2.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa via Bolander & Co. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga 136 bostadsrättshavare. Observera att denna tilläggsförsäkring ej ersätter hemförsäkringen.

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningens arbete baserat på underhållsplanen har årligen förbättrat resultaten genom minskade kostnader för akuta reparationer. De tidigare årens kostnader för akuta vattensador har minskat radikalt efter att stambyte genomfördes 2014-2015. Däremot finns ett fortsatt problem med fukt kopplat till grund och liggande stammar i vissa hus. Dränering och byte av liggande stammar ingick inte i stambytet. Under 2015 genomfördes dränering på tre ställen. Samtliga tre av dessa dräneringsarbeten har föreningen under 2016 och 2017 tvingats att göra om och det arbetet slutfördes under våren 2018. Föreningen har åberopat garantin för den ofullständigt genomförda dräneringen och en juridisk process har inletts.

Under 2018 har dräneringen av ytterligare ett hus slutförts. I början av 2018 upphandlades dränering av hus 1 och 2. Av ekonomiska skäl prioriterades endast dränering av hus 1 då hus 2 inte uppvisade några tydliga behov av dränering. Arbetet med att prioritera det fortsatta dräneringsarbetet av övriga längor har påbörjats och ett återställandeprogram för hur återställandet av marken efter dräneringsarbetena har tagits fram av Landskapslaget AB. Upphandling av entreprenör för återställning av hus 1 inleddes under 2018.

Under 2018 har tak lagts om på hus 11. Omläggning av taket på hus 10 har av ekonomiska skäl senarelagts till 2019. Omläggningarna har, förutom hus 10, genomförts enligt underhållsplan. Styrelsen bedömer att arbetet att lägga om samtliga tak i föreningen kommer att fortsätta med en takt om två till fyra hus per år. Alla tak beräknas vara omlagda om 8 år.

Takomläggningen omfattar rivning av betongpannor, läkt, plåt och takavvattning. Därefter byts ev. dålig råspont, varefter taket byggs upp igen med underlagstäckning av högsta kvalitet, läkt och enkupigt lertegel, med samma utförande som ursprungligen i Skönstaholm. Taken förses med gångbryggor, takstegar och snörasskydd enligt gällande krav. Samtlig plåt på taken kring skorstenar, takfönster, vindskivor och nockar nyttillverkas. Ny takavvattning monteras också. Åtgärder beräknas ge en utökad livslängd på minst 40 år. De nya lertegelpannorna har en livslängd på 100 år eller mer, och kommer kunna återanvändas vid framtida takomläggningar.

14 laddplatser för elbilar har under 2018 anlagts vid infarten till Skönstaholmsvägen. Investeringen har möjliggjorts genom ett bidrag på 200 000 kr från Naturvårdsverket (Klimatklivet). Bidraget betalas ut till bostadsrättsföreningen under 2019.

Översynen av husens utomhusarmaturer har fortsatt under 2018. Bland annat har nya glas kunnat tillverkas genom bidrag från länsstyrelsen för förvaltning av värdefull kulturmiljö.

Under 2018 har entrédörrar på hus 2, 4, 5, 24 och Centrumhuset renoverats och arbetet med en plan för underhåll av områdets samtliga entrédörrar har inletts.

Under 2018 genomfördes upphandling av trädgårdsskötsel respektive snöröjning. Från och med 2018-04-01 utförs trädgårdsskötseln av Petter Thorson och från och med 2018-11-01 utförs snöröjningen av Johanneshovs plåtslageri AB. De nya avtalen har inneburit en kostnadsänkning.

Under 2018 omförhandlades elavtalen för vår fastighetsgemensamma el. Från och med 2018-05-01 har föreningen avtal med Tranås Energi. Priset sänktes från ca 70 öre/kWh till 56 öre/kWh. Elen är av typen ursprungsmärkt vattenkraftsel.

Föreningen har enligt plan tagit två nya lån under året för att finansiera dränering, återställning och takomläggning. Löpande ränteförhandling med hjälp av Räntekollen har resulterat i fortsatt låga ränteutgifter.

Styrelsen fortsätter att aktivt se över och omförhandla aktuella förvaltnings- och förbrukningsavtal för att minska föreningens utgifter.

Årsavgifterna höjdes med 5 procent 2018-01-01.

Hyresgästen Pizzeria lilla hörnan betalade inte sina hyror fullt ut under första kvartalet 2018. Hyresgästen erbjöds en avbetalningsplan för skulderna men betalningarna uteblev helt och pizzerian har sedan april varit stängd. Hyresgästen har heller inte sagt upp kontraktet eller lämnat lokalen varför skulderna under året vuxit. En ansökan om betalningsföreläggande har lämnats till Kronofogden och ärendet handläggs ännu i februari 2019. Skulden till bostadsrättsföreningen uppgick i april 2019 till sammanlagt 185 075 kr. Styrelsen har inlett ett arbete för att hitta en ny hyresgäst när lokalen blir tillgänglig. Målet är att hitta en verksamhet som tillför området värde, t.ex. en restaurang eller ett bageri.

Under året har kostnaderna för löpande reparationer ökat. Ökningen kan bland annat förklaras av flera läckor på vattenledningar, fuktskador i bostäder och läckande tak. Fuktskador orsakade av otäta tak täcks inte av föreningens försäkring om de är över 30 år gamla. Dessa skador blir kostsamma om de uppstår. Det är därför angeläget att planen för takomläggning följs. Det finns också risk för fuktskador i våra källare. Ett arbete har inletts i syfte att förebygga fukt i källare då dränering inte tydligt kan motiveras. Det finns också behov av översyn och reovering av föreningens 14 hyresrätter. Ett arbete kring detta har inletts under 2018.

Den enskilt största förklaringen till det negativa resultatet är de ändrade avskrivningsreglerna som infördes 2014. Avskrivningarna påverkar dock inte likviditeten och bör därför inte tillmätas alltför stor vikt.



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2018

- Dränering av hus 1, 19 och 24 har slutförts.
- Återställning efter dränering vid hus 19 och 24 har i stort slutförts.
- En återställningsplan för de ytor som dränerats vid hus 1 har utarbetats och upphandling av återställning vid hus 1 har påbörjats. Föreningen har för detta ansökt om bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö hos länsstyrelsen.
- Upphandling av omläggning av tak på hus 10 och 11 har genomförts och omläggning av tak på hus 11 har slutförts.
- Upphandling av trädgårdsskötsel och snöröjning har genomförts.
- Föreningens elavtal har omförhandlats.
- 14 laddplatser för elbilar har anlagts med hjälp av bidrag från Naturvårdverket (Klimatklivet) på 200 000 kr.
- Kollektivt bredbandsavtal har tecknats för alla medlemmar med Bahnhof. Hyresgäster har också möjlighet att teckna avtal. Övergång till det nya avtalet skedde 2018-10-01.
- Entrédörrar har renoverats på hus 2, 4, 5 och Centrumhuset och en plan för fortsatt underhåll av områdets entrédörrar har utarbetats.
- Fasaden och taket på utbyggnaden vid pizzerian har renoverats och målats.
- Närmare 80 utomhusarmaturer har antingen bytts ut eller renoverats. Nya glas har tillverkats till originalarmaturer med hjälp av stöd från länsstyrelsen.
- Ansökan om bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö lämnats in till länsstyrelsen för åtgärder inom armaturprojektet under 2019.
- Läckande kallvattenledning har bytts ut mellan hus 11 och 12.
- Fasadskador har lagats på hus 4, 10, 11, 15, 20, 23 och Centrumhuset.
- Garantibesiktning och garantiarbeten på samtliga fönster på Skönstaholmsvägen har genomförts.
- Garantibesiktning och garantiarbeten på de putsade skorstenarna har genomförts.
- Wi-fi har installerats i föreningslokalen.
- Riktlinjer för förändring av bostadens in- och utsida har utarbetats.
- Två välbesökta städdagar har genomförts.

### Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

2017: Omläggning av tak har genomförts på hus 14, 15, 18 och 20 med enkupigt lertegel.  
2017: En återställningsplan för de ytor som dränerats har arbetats fram.  
2017: Övervakningen av centrumhuset har iordningställt och hyrts ut som konstnärssateljéer.  
2017: Trasig avloppsledning vid spolbrunn utanför hus 19 har reparerats.  
2017: Ny belysningsstolpe vid parkeringsplatserna vid grovsoprummet har installerats.  
2017: Nya bullerfönster i tre hyreslägenheter närmast Nynäsvägen har installerats.  
2016: Samtliga liggande avloppsstammar har filmats. Inga onormala avvikelser noterades utöver en förskjutning i en huvudledning utanför hus 24.  
2016: Tak och fasader har besiktigats. Omläggning med enkupigt lertegel har genomförts på hus 19, 24 och 20.  
2016: Dränering har genomförts på Skönstaholmsvägen 51-61 (östsida), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsida) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsida). Föreningen har i efterhand reklamerat arbetet och inlett en juridisk tvist mot entreprenören.  
2016: Områdets ytterarmaturer har inventerats och en renoveringsplan har tagits fram.  
2016: Fyra körsbärsträd har planterats längs Söndagsvägen 86-98.  
2016: Fyra entrétrappor vid Skönstaholmsvägen 9-13 och Söndagsvägen 55 har renoverats.  
2015: Stambytet av samtliga vertikala stammar har slutförts av Svensk Husteknik AB som huvudentreprenör och Tengbom som föreningens projektledare. Parallellt har också alla galvaniserade vattenledningar inne i byggnaderna bytts.  
2015: Tak på Skönstaholmsvägen 37-43 samt Skönstaholmsvägen 91 har lagts om.  
2015: Injustering av värmesystemet och byte av termostater i alla lägenheter har utförts.  
2014: Radonmätning har slutförts. Resultatet är lägre än riktvärdet i samtliga lägenheter.  
2014: Energiutredningen har slutförts och föreningen valde att fortsätta med fjärrvärme. Fyra nya undercentraler installerades och Fortum bekostade ett nytt primärvärmenät.  
2014: Byte av förvaltare från ISS. Ny förvaltare från 2015-01-01 är Storholmen Förvaltning AB.  
2014: Ändrad redovisning enligt Bokföringsnämndens regelverk K3.  
2013: Skönstaholms egna adressbok har färdigställts och distribuerats till de boende.  
2013: Fönsterrenoveringen i samtliga 150 lägenheter har färdigställts och slutbesiktigats.  
2013: Samtliga hyreslägenheter har fått ny el installerad.  
2013: Centrumhusets sydsida har renoverats.  
2012: Högtrycksspolning av samtliga tak.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 procent av basbeloppet (2018 = 1 137,5 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av basbeloppet (2018 = 445 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.



**Förändring av likvida medel**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 811 408</b>	<b>2 564 553</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	11 510 800	10 859 561
Finansiella intäkter	513	387
Minskning av kortfristiga fordringar	839 872	1 018 014
Ökning av kortfristiga skulder	770 847	570 938
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	4 375 000	1 675 000
	<b>17 497 032</b>	<b>14 123 900</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	-8 604 297	-7 780 828
Finansiella kostnader	-438 336	-397 154
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	-8 562 762	-4 438 751
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	-1 837 452	-260 312
	<b>-19 442 847</b>	<b>-12 877 045</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 865 593</b>	<b>3 811 408</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>-1 945 815</b>	<b>1 246 855</b>

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettomomsättning (tkr)	11 511	10 860	10 299	9 923	9 269
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-4 053	-2 957	-3 760	-4 406	-5 712
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	657	657	657	657	657
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 449	3 792	3 135	2 479	1 822
Lån per kvm totalyta (kr)	3 837	3 646	3 769	3 281	1 902
Kassalikviditet (%)	71	273	266	283	162
Årsavgift bostäder/bostadskvm (kr)	752	717	696	583	557

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 287 kvm bostadsrättsyta och 2248 kvm hyresrättsyta vilket blir 14 535 kvm totalyta.

#### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>205 458 841</b>	<b>109 991</b>	<b>3 791 962</b>	<b>-22 857 651</b>	<b>-2 956 919</b>	<b>183 546 224</b>
Avsättning till yttre Underhållsfond:			656 583	-656 583		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 956 919	2 956 919	0
Årets resultat					-4 053 412	-4 053 412
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>205 458 841</b>	<b>109 991</b>	<b>4 448 545</b>	<b>-26 471 153</b>	<b>-4 053 412</b>	<b>179 492 813</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-26 471 153
Årets resultat	-4 053 412
	<b>-30 524 565</b>

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	656 583
I ny räkning överföres	-31 181 148
	<b>-30 524 565</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	11 307 369	10 745 479
Övriga intäkter		172 624	114 082
Erhållna ersättningar		30 807	0
		<b>11 510 800</b>	<b>10 859 561</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-6 416 774	-6 129 469
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-772 097	-716 862
Underhålls-/reparationskostnader	5	-2 231 827	-934 498
Avskrivningar	6	-5 705 691	-5 638 884
		<b>-15 126 389</b>	<b>-13 419 713</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-3 615 589</b>	<b>-2 560 152</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	513	387
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-438 336	-397 154
		<b>-437 823</b>	<b>-396 767</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 053 412</b>	<b>-2 956 919</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 053 412</b>	<b>-2 956 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 053 412</b>	<b>-2 956 919</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	9	153 396 691	158 656 452
Mark		63 871 907	63 871 907
Markanläggningar	10	724 623	373 245
Pågående nyanläggningar (och förskott avseende materiella anläggningstillgångar)	11	7 149 083	1 035 250
Fastighetsförbättringar	12	10 288 266	9 453 046
		<b>235 430 570</b>	<b>233 389 900</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 430 570</b>	<b>233 389 900</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		172 635	51 305
Övriga fordringar		20 732	1 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 245 424	2 225 484
		<b>1 438 791</b>	<b>2 278 663</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 865 593</b>	<b>3 811 408</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 304 384</b>	<b>6 090 071</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 734 954</b>	<b>239 479 971</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		205 458 841	205 458 841
Upplåtelseavgifter		109 991	109 991
Fond för yttre underhåll		4 448 545	3 791 962
		<b>210 017 377</b>	<b>209 360 794</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-26 471 153	-22 857 651
Årets resultat		-4 053 412	-2 956 919
		<b>-30 524 565</b>	<b>-25 814 570</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>179 492 812</b>	<b>183 546 224</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	54 175 000	52 500 000
Övriga långfristiga skulder		419 883	657 330
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 594 883</b>	<b>53 157 330</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	500 000
Leverantörsskulder		1 572 106	914 150
Aktuella skatteskulder		68 281	115 128
Övriga skulder		144 075	68 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 262 797	1 178 396
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 647 259</b>	<b>2 776 417</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 734 954</b>	<b>239 479 971</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3-Intäkter. Årsavgifter och hyror faktureras i förskott men redovisas så att endast den del, som belöper på räkenskapsåret, upptas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Fastigheten är komponentindelad. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - stomme och grund	1 %
Byggnad - Stommekompletteringar/innerväggar	2 %
Byggnad - el	2,5 %
Byggnad - ventilation	4 %
Byggnad - fasad/fönster	2 %
Byggnad - yttertak	2,5 %
Markanläggningar	10 %
Stamreovering	2 %

#### Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatt värdeår 1952. För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 812 kronor på värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark dock högst 0,75 % av gällande taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltningen är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.



### Fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsen förslag till resultatdispositionen och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsen huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm bostadsyta (kr)

Totalt upptagna lån per 2018-12-31 dividerat med föreningens yta avseende bostäder.

Årsavgifter bostäder (kr/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	1 316 252	1 301 233
Hysesintäkter lokaler	317 140	301 716
Hysesintäkter garage och parkeringar	387 000	387 509
Fastighetsskatt	5 728	8 592
Årsavgifter bostäder	9 244 148	8 804 268
Hysesbortfall	37 100	-57 840
	<b>11 307 368</b>	<b>10 745 478</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetskötsel entreprenad	369 124	240 853
Städning entreprenad	90 553	81 184
Besiktning/serviceavtal	57 369	21 763
Yttre skötsel/snröjning	418 747	732 764
Fastighetsel	137 427	128 043
Uppvärmning	2 555 199	2 456 730
Vatten	343 470	341 368
Sophämtning	199 582	204 521
Container/grovsopor	13 639	0
Fastighetsförsäkring	221 424	221 874
Kabel-TV & internet	168 492	106 772
Arvode teknisk förvaltning	606 224	392 879
Fastighetskatt/fastighetsavgift	1 204 504	1 185 368
Övriga driftkostnader	31 021	15 351
	<b>6 416 775</b>	<b>6 129 470</b>

### Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

Styrelsearvode är högre gentemot föregående år då det är hela styrelsearvodet för styrelsen 2018/2019 samt halva arvodet för styrelsen 2017/2018.

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	155 577	164 467
Styrelse- och mötesarvoden	279 220	157 500
Arvoden och löner	8 684	0
Lagstadgade sociala avgifter	83 355	49 487
Revisionsarvode	46 209	46 181
Förvaltningsarvode	133 411	143 000
Övriga externa tjänster	65 640	156 227
	<b>772 096</b>	<b>716 862</b>

### Not 5 Underhålls-reparationskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	791 988	603 838
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	623 437	330 659
Utrangering, tak	816 401	0
	<b>2 231 826</b>	<b>934 497</b>

**Not 6 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnader, komponentindelning	4 443 360	4 443 355
Om/tillbyggnad	318 509	251 707
Markanläggningar	93 312	93 312
Stamreovering	850 510	850 510
	<b>5 705 691</b>	<b>5 638 884</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ränteintäkter	513	387
	<b>513</b>	<b>387</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Räntekostnader	438 336	397 154
	<b>438 336</b>	<b>397 154</b>

**Not 9 Byggnader**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	178 926 797	178 926 797
Försäljning/utrangering	-2 557 524	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>176 369 273</b>	<b>178 926 797</b>
Ingående avskrivningar	-20 270 344	-14 976 479
Försäljning/utrangering	1 741 123	0
Årets avskrivningar	-4 443 360	-5 293 865
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 972 581</b>	<b>-20 270 344</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>153 396 692</b>	<b>158 656 453</b>
Taxeringsvärden byggnader	119 659 000	70 611 000
Taxeringsvärden mark	193 992 000	142 717 000
	<b>313 651 000</b>	<b>213 328 000</b>



**Not 10 Markanläggningar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	933 117	933 117
Inköp	444 690	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 377 807</b>	<b>933 117</b>
Ingående avskrivningar	-559 872	-466 560
Årets avskrivningar	-93 312	-93 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-653 184</b>	<b>-559 872</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>724 623</b>	<b>373 245</b>

**Not 11 Pågående om- och tillbyggnader**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Pågående dräneringsarbeten	7 149 083	1 035 250
	<b>7 149 083</b>	<b>1 035 250</b>

**Not 12 Fastighetsförbättringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 112 743	7 197 743
Årets anskaffningar/aktiveringar	2 004 239	2 915 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 116 982</b>	<b>10 112 743</b>
Ingående avskrivningar	-659 697	-407 990
Årets avskrivningar	-1 169 019	-251 707
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 828 716</b>	<b>-659 697</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 288 266</b>	<b>9 453 046</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetald försäkring	111 764	109 660
Övriga förutbetalda kostnader	91 746	31 998
Förutbetald fjärrvärmekostnad	1 041 913	2 083 826
	<b>1 245 423</b>	<b>2 225 484</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	0,920	2019-05-24	16 700 000	17 200 000
Swedbank	1,100	2019-11-25	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek			0	2 950 000
Nordea Hypotek	0,515	2019-01-25	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek	0,780	2020-04-15	14 350 000	15 450 000
Nordea Hypotek	0,645	2019-06-24	8 400 000	8 400 000
Nordea Hypotek	0,447	2019-08-27	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	0,659	2019-09-20	3 375 000	0
Nordea Hypotek	0,281	2019-12-27	2 950 000	0
Nordea Hypotek	0,381	2019-12-27	1 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 600 000	-500 000
			<b>54 175 000</b>	<b>52 500 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			1 600 000	500 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 1 600 tkr årligen.

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	58 250 000	54 109 000
Varav obelånade	0	0
	<b>58 250 000</b>	<b>54 109 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	889 161	898 805
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	293 892	208 318
Upplupna räntekostnader externt	29 744	21 273
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
	<b>1 262 797</b>	<b>1 178 396</b>

Stockholm 2019-04-25



Henrik Segerpalm



Petter Bergström



Fredrik Burman



Robin Divander



Magnus Jung



Dag Lundén



Linda Westin

Min revisionsberättelse har lämnats 29 april 2019.



Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönstaholm, org.nr 769606-7714

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån



# EKTA

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.



# EKTA

## *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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Huddinge den 29 april 2019



Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor