



Årsredovisning för  
**BRF Skönstaholm**  
769606-7714

Räkenskapsåret 2016

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>3</b>
Föreningens ändamål och verksamhet	3
Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2016	5
Flerårsöversikt	7
Resultatdisposition	7
<b>Ekonomi</b>	<b>8</b>
Resultaträkning	8
Tillgångar	9
Eget kapital och skulder	10
Tilläggsupplysningar	11
Noter	13

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål och verksamhet

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 2016-08-04.

#### 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**

**Total lokalyta: 608 kvm**

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta kvm</b>	<b>Löptid fr.o.m.- t.o.m.</b>
Pizzeria Skönstaholm	135,0	2007-07-01 - 2020-09-30
Outhyrd (övervåningen) lokalen tillfälligt i väntan på beslut om större renoveringar.	164,0	Medlemsgrupp tillsatt för att hyra ut
Grannskapsklubben	200,0	1988-01-01 - 2018-09-30
Outhyrd	12,0	Hantverkarrum
Garage	97,0	

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-06-01 bestått av:

Ordinarie	Stefan Gillgren	Ordförande
	Dag Lundén	Vice ordförande
	Petra Åkesson	Ledamot / Kassör
	My Lundblad-Wistedt	Ledamot
	Carl Johan Casserberg	Ledamot
	Inger Lundmark	Ledamot
	Linda Mårtensson	Ledamot/Sekreterare

Suppleanter	Robin Divander
	Klas Ekström
	Anna Werner

## Revisorer

Ordinarie	Lars Karlsson	Auktoriserad revisor
-----------	---------------	----------------------

## Valberedning

Marie Jenevall	Sammanställande
Lars Hansson	
Hannes Widoff	
Jimmy Fischer	

## Fastigheternas tekniska status

En grundläggande femårig teknisk underhållsplan (hädanefters benämnd UH-plan) ingår i den ekonomiska planen som 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 har denna plan kompletterats med underlag från tak- och fasadbesiktningar. Vidare har en omfattande kartläggning av grundläggning och dränering påbörjats. En UH-plan är ett levande dokument och fortsatta uppdateringar kommer att föras in löpande.

## Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 (11) stycken överlåtelser ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 229 (227) medlemmar.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 14 (17) protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB. Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltning AB. Fastighetsskötseln har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB fram till februari månad och efter det 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 135 kvm lokalytor.

Föreningens arbete efter 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 2016 genomfördes omdränering på tre ställen. Arbete med prioriteringsordning för övriga längor har påbörjats. Omläggning av taken har påbörjats med tre längor under 2016.

Föreningen har enligt plan tagit nya lån under året för att finansiera dränering och takomläggning. Trots ökade lån minskade föreningens räntekostnader med 43 % genom omförhandling och omplacering av lånen.

Utgiften för teknisk förvaltning har ökat, till stor del på grund av de besiktningar som gjorts för uppdatering av underhållsplanen samt projektledning av takomläggningen.

Föreningens kostnad för fastighetsgemensam el har minskat jämfört med 2015. Den största anledningen till detta är att stambytet är avklarat och att etableringslokal och toalettvagnar inte längre drar någon el.

Energikostnaderna fortsätter att minska efter investering i nya undercentraler 2014 och injustering av värmesystemet samt termostatbyte i alla lägenheter under 2015. Energikostnaden minskade med 9 % mellan 2015 och 2016, och med 11 % mellan 2014 och 2015.

Kostnaden för vatten och avlopp har ökat med 14 % jämfört med 2015. Anledningen är höjda avgifter från Stockholm Vatten.

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.

Årsavgifterna höjdes med 5 % 2016-01-01.

Styrelsen fortsätter att aktivt se över och omförhandla aktuella förvaltnings- och förbrukningsavtal för att minska föreningens utgifter. De senaste kostnadsbesparingar som kommer att ge effekt på nästa årsredovisning är byte av städbolag samt elbolag.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2016

- Samtliga liggande avloppsstammar har filmats. Inga onormala avvikelser noterades utöver en förskjutning i en huvudledning utanför hus 24 som ska åtgärdas inom dräneringsprojektet.
- Tak och fasader har besiktigats av sakkunniga. Underhållsplanen uppdaterad utifrån rapporterna.
- Omläggning av tak har genomförts på hus 19, 24 och 20 (Skv 97-103, Skv 84-96, Skv 105-113). Taket på hus 18 (Skv 89-95) byts under våren 2017. I enlighet med

BRF Skönstaholm  
Org.nr 769606-7714



Skönstaholms Antikvariska råd och riktlinjer ersätts betongpannorna av enkupigt lertegel. Dessa har längre livslängd och innebär även en utseendemässig förbättring.

- Dränering har genomförts vid Skönstaholmsvägen 51-61 (östsida), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsida) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsida). Vid dräneringen separerades även dagvattensystemet från avloppssystemet för att avlasta de liggande stammarna. Föreningen har i efterhand reklamerat delar av arbetet och inlett en juridisk tvist med entreprenören.
- Planering och projektering av dränering i resten av området har inletts.
- Medlemsgrupp har återupptagit arbetet med att hitta bästa möjliga användningsområden för Centrumhuset.
- En inventering av områdets alla ytterarmaturer har genomförts och en handlingsplan för renovering och utbyte har tagits fram.
- Brandskydd, skyltning och utrymningsmöjligheter har förbättrats i Lokalen.
- Fyra körsbärsträd (Prunus x gondouinii Schnee) har planterats längs Söndagsvägen 86-98 som ersättning för de fyra häggar som återkommande angripits av häggspinnmal.
- Fasadskador har åtgärdats i hela området.
- Fyra entrétrappor vid Skönstaholmsvägen 9-13 och Söndagsvägen 55 har renoverats.
- Avtal har tecknats med ny städentreprenör.
- Avtalet med trädgårdsentreprenören IT-Underhåll har omförhandlats.
- Nya stadgar har antagits.
- Förhandling har hållits med Stockholms stad kring eventuellt markinträng för ny cykelbana längs Nynäsvägen. Kommunen valde dock att gå vidare med projektet utan att föreningens fastigheter berörs.
- Sotning av samtliga rökkanaler genomfördes vid årsskiftet 2015/2016.
- Två välbesökta städdagar har genomförts. I samband med höstens städdag hölls en besökskurs tillsammans med trädgårdsentreprenören.

#### Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

2015: Slutfört stambytet av samtliga vertikala stammar med Svensk Husteknik AB som huvudentreprenör och Tengbom som föreningens projektledare. Parallellt har också alla galvaniserade vattenledningar i byggnaderna bytts. Galvaniserade ledningar i kulvertar mellan längorna kvarstår.

2015: Bytt tak på Skönstaholmsvägen 37-43 samt Skönstaholmsvägen 91.

2015: Injustering av värmesystemet samt byte av termostater i alla lägenheter.

2014: Slutförd radonmätning. 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: Högtrycksspölning av samtliga tak.

#### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	10 299	9 923	9 269	8 320	7 774
Resultat efter finansiella poster	-3 760	-4 406	-5 712	-2 541	-1 096
Reservering yttre reparationsfond	657	657	657	657	658
Saldo yttre reparationsfond	3 135	2 479	1 822	1 824	1 165
Lån per kvm totalyta	3 769	3 281	1 902	351	0
Kassalikviditet (%)	266	283	162	57	185
Årsavgift bostäder kr/kvm bostadsrättsyta*	696	583	557	541	471

\*Avser endast 2016 Tidigare år är årsavgiften delad med total kvm.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Yttre under- hållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	205 458 841	109 991	2 478 796	-13 378 515	-4 406 185
Avsätt. yttre unh.fond			656 583	-656 583	
Disposition av föregående års resultat:				-4 406 185	4 406 185
Årets resultat					-3 759 785
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>205 458 841</b>	<b>109 991</b>	<b>3 135 379</b>	<b>-18 441 283</b>	<b>-3 759 785</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-18 441 283
årets förlust	-3 759 785
	<b>-22 201 068</b>

disponeras så att till yttre underhållsfond överföres	656 583
i ny räkning överföres	-22 857 651
	<b>-22 201 068</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	10 238 854	9 459 684
Övriga intäkter		60 213	86 382
Erhållna ersättningar		0	377 120
		<b>10 299 067</b>	<b>9 923 186</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-6 519 723	-6 144 450
Förvaltnings- och externa kostnader	3	-543 022	-460 596
Underhålls-/reparationskostnader	4	-1 190 961	-2 011 150
Avskrivningar	5	-5 278 432	-4 788 984
		<b>-13 532 138</b>	<b>-13 405 180</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>-3 233 071</b>	<b>-3 481 994</b>
<b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b>		<b>-3 233 071</b>	<b>-3 481 994</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	224	-4 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-526 938	-919 675
		<b>-526 714</b>	<b>-924 191</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 759 785</b>	<b>-4 406 185</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 759 785</b>	<b>-4 406 185</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 759 785</b>	<b>-4 406 185</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	163 950 318	126 364 298
Mark		63 871 907	63 871 907
Markanläggningar	9	466 557	559 869
Pågående nyanläggningar (och förskott avseende materiella anläggningstillgångar)	10	0	38 964 606
Fastighetsförbättringar	11	6 789 753	4 785 783
		<b>235 078 534</b>	<b>234 546 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 078 534</b>	<b>234 546 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		30 732	4 629
Övriga fordringar		1 920	13 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	3 264 025	4 297 434
		<b>3 296 677</b>	<b>4 315 470</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 564 553	1 225 924
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 861 230</b>	<b>5 541 394</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>240 939 764</b>	<b>240 087 857</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		205 458 841	205 458 841
Upplåtelseavgifter		109 991	109 991
Fond för yttre underhåll		3 135 379	2 478 796
		<b>208 704 211</b>	<b>208 047 628</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-18 441 283	-13 378 515
Årets resultat		-3 759 785	-4 406 185
		<b>-22 201 068</b>	<b>-17 784 700</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>186 503 143</b>	<b>190 262 928</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	51 325 000	44 675 000
Övriga långfristiga skulder		906 142	1 208 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 231 142</b>	<b>45 883 190</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		962 440	2 315 216
Aktuella skatteskulder		95 537	89 645
Övriga skulder		59 764	8 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 087 738	1 527 992
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 205 479</b>	<b>3 941 739</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>240 939 764</b>	<b>240 087 857</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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 - stomkompletteringar/innerväggar, 2 %
- Byggnad - el, 2,5 %
- Byggnad - ventilation, 4 %
- Byggnad - fasad/fönster, 2 %
- Byggnad - yttertak, 2,5 %
- Markanläggningar, 10 %
- Stamreovering, 2 %

#### **Fastighetskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1952. För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 412 (7 262) kronor per år. 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 %

#### Avsättningar

Föreningens 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.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Lån per kvm bostadsyta (kr)

Totalt upptagna lån per 2016-12-31 dividerat med föreningens yta avs. bostäder

Årsavgift bostäder (kronor/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.



## Noter

### NOT 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	1 282 264	1 147 884
Hysesintäkter lokaler	253 173	247 578
Hysesintäkter garage och parkeringar	294 282	268 630
Fastighetskatt	8 589	0
Årsavgifter bostäder	8 545 746	7 942 246
Hysesbortfall	-145 200	-146 654
	<b>10 238 854</b>	<b>9 459 684</b>

### NOT 2 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	361 283	292 818
Besiktning/serviceavtal	141 000	0
Yttre skötsel/snöröjning	713 657	730 300
Fastighetsel	134 618	193 271
Uppvärmning	2 244 702	2 454 717
Vatten	329 243	288 638
Sophämtning	187 059	217 834
Fastighetsförsäkring	214 833	200 163
Kabel-TV & internet	106 264	106 193
Arvode teknisk förvaltning	868 687	495 013
Fastighetskatt/fastighetsavgift	1 144 310	1 112 136
Övriga driftkostnader	74 067	53 367
	<b>6 519 723</b>	<b>6 144 450</b>

### NOT 3 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	57 887	54 546
Styrelse- och mötesarvoden	150 000	150 000
Lagstadgade sociala avgifter	45 774	44 159
Revisionsarvode	67 813	46 363
Förvaltningsarvode	117 938	112 500
Övriga externa tjänster	103 610	53 028
	<b>543 022</b>	<b>460 596</b>



**NOT 4****Underhållskostnader**

	2016	2015
Löpande reparationer	843 337	843 124
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	347 624	1 168 026
	<b>1 190 961</b>	<b>2 011 150</b>

**NOT 5****Avskrivningar**

	2016	2015
Byggnader, komponentindelning	4 443 355	4 533 316
Om/tillbyggnad	245 634	162 356
Markanläggningar	93 312	93 312
Stamreovering	496 131	0
	<b>5 278 432</b>	<b>4 788 984</b>

**NOT 6****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2016	2015
Ränteintäkter	224	-4 516
	<b>224</b>	<b>-4 516</b>

**NOT 7****Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2016	2015
Räntekostnader	526 938	919 675
	<b>526 938</b>	<b>919 675</b>

**NOT 8****Byggnader och mark**

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	136 401 292	136 401 292
Årets anskaffningar/aktiveringar	42 525 505	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 926 797</b>	<b>136 401 292</b>
Ingående avskrivningar	-10 036 993	-5 503 677
Årets avskrivningar	-4 939 486	-4 533 316
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 976 479</b>	<b>-10 036 993</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 950 318</b>	<b>126 364 299</b>
Taxeringsvärden byggnader	70 611 000	69 800 000
Taxeringsvärden mark	142 717 000	142 561 000
	<b>213 328 000</b>	<b>212 361 000</b>

<b>NOT 9</b>	<b>Markanläggningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ingående anskaffningsvärden	933 117	933 117
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>933 117</b>	<b>933 117</b>
	Ingående avskrivningar	-373 248	-279 936
	Årets avskrivningar	-93 312	-93 312
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-466 560</b>	<b>-373 248</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>466 557</b>	<b>559 869</b>

<b>NOT 10</b>	<b>Pågående om- och tillbyggnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Pågående stamrenovering	0	23 526 404
	Årets inköp	0	15 438 202
		<b>0</b>	<b>38 964 606</b>

<b>NOT 11</b>	<b>Fastighetsförbättringar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Ingående anskaffningsvärden	4 948 139	
	Årets anskaffningar/aktiveringar	2 249 604	4 948 139
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 197 743</b>	<b>4 948 139</b>
	Ingående avskrivningar	-162 356	0
	Årets avskrivningar	-245 634	-162 356
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-407 990</b>	<b>-162 356</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 789 753</b>	<b>4 785 783</b>

<b>NOT 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Förutbetald försäkring	111 614	103 218
	Övriga förutbetalda kostnader	26 673	26 566
	Förutbetald fjärrvärmekostnad	3 125 738	4 167 650
		<b>3 264 025</b>	<b>4 297 434</b>

**NOT 13****Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 2853467336			0	1 100 000
Swedbank 2853505861			0	1 100 000
Swedbank 2853656996			0	1 500 000
Swedbank 2853778724			0	300 000
Swedbank 2853979603			0	1 000 000
Swedbank 2854435233			0	1 600 000
Swedbank 2854517246			0	450 000
Swedbank 2854584873			0	5 000 000
Swedbank 2854841075			0	6 000 000
Swedbank 2855485658			0	9 000 000
Swedbank 2855792814	0,55	Rörligt	3 575 000	4 675 000
Swedbank 2855792863			0	10 000 000
Swedbank 2857075861			0	2 950 000
Swedbank 2857191544	0,70	Rörligt	4 000 000	0
Swedbank 2857519934	0,55	Rörligt	12 700 000	0
Swedbank 2857787796	0,46	Rörligt	8 400 000	0
Swedbank 2857648121	0,92	2019-05-24	17 700 000	0
Swedbank 2858490325	1,10	2019-11-25	2 000 000	0
Nordea Hypotek 87 522 92	0,379	2017-12-22	2 950 000	0
			<b>51 325 000</b>	<b>44 675 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 500 Tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 48,8 Mkr.

**NOT 14****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016	2015
Förskottsbetalda hyror/avgifter	827 715	826 812
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 843	586 069
Upplupna räntekostnader externt	23 180	65 111
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
	<b>1 087 738</b>	<b>1 527 992</b>

**NOT 15****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2016	2015
<b>Fastighetsinteckningar</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	52 125 000	45 500 000
Varav obelånade	0	0
	<b>52 125 000</b>	<b>45 500 000</b>

Stockholm 2017-04-24



Stefan Gillgren



Carl Johan Casserberg



My Lundblad Wistedt



Inger Lundmark



Dag Lundén



Petra Åkesson



Linda Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-27

  
Lars Karlsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skönstaholm för år 2016.

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 2016 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. 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*

Mina 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:



# EKTA

- 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 dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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**

### *Uttalande*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skönstholm för år 2016.

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

### *Grund för uttalande*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 mitt uttalande.

# EKTA

## *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

## *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.

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.

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 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.

Huddinge den 27 april 2017



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor