



Årsredovisning för  
**BRF Skönstaholm**  
769606-7714

Räkenskapsåret 2017

|                                                |              |
|------------------------------------------------|--------------|
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                  | <b>3</b>     |
| Föreningens ändamål och verksamhet             | 3            |
| Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2017 | 6            |
| Flerårsöversikt                                | 7            |
| Resultatdisposition                            | 7            |
| <br><b>Ekonomi</b>                             | <br><b>8</b> |
| Resultaträkning                                | 8            |
| Tillgångar                                     | 9            |
| Eget kapital och skulder                       | 10           |
| Noter                                          | 11           |

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## 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** (varav 12 287 kvm bostadsrätt och 1 330 kvm hyresrätt)  
**Total lokalyta: 1 123 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       |
| Ateljéföreningen Kvällen | 143,0*         | 2017-05-01 – 2018-09-30       |
| Grannskapsklubben        | 200,0          | 1988-01-01 - 2018-09-30       |
| Hantverkarrum            | 12,0           | Outhyrd                       |
| Skyddsrum/förråd         | 409,0**        |                               |
| Garage                   | 224,0*         |                               |

\* Korrigerad areauppgift jämfört med tidigare årsredovisningar

\*\* Sedan skyddsrummen börjat hyras ut tas dessa med i redovisningen

## Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-16 bestått av:

|           |                       |                     |
|-----------|-----------------------|---------------------|
| Ordinarie | Stefan Gillgren       | Ordförande          |
|           | Dag Lundén            | Vice ordförande     |
|           | Sofia Kax             | Ledamot / Kassör    |
|           | Klas Ekström          | Ledamot             |
|           | Carl Johan Casserberg | Ledamot             |
|           | Henrik Segerpalm      | Ledamot             |
|           | Linda Mårtensson      | Ledamot/Sekreterare |

|             |                |
|-------------|----------------|
| Suppleanter | Robin Divander |
|             | Hanna Larsson  |
|             | Anna Werner    |

## Revisorer

|           |               |                                        |
|-----------|---------------|----------------------------------------|
| Ordinarie | Lars Karlsson | EKTA Revision AB, Auktoriserad revisor |
|-----------|---------------|----------------------------------------|

## Valberedning

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Marie Jenevall      | Sammankallande |
| Lars Hansson        |                |
| Jimmy Fischer       |                |
| My Lundblad-Wistedt |                |
| Susanne Ljunglöf    |                |

## Fastigheternas tekniska status

En grundläggande femårig teknisk underhållsplan (hädanefter 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 och 2017 har denna plan kompletterats med underlag från tak- och fasadbesiktningar. UH-planen kommer också att behöva ses över och anpassas till de metoder och underhållsintervall som anges i föreningens "Antikvariska råd och riktlinjer". Vidare har ett arbete med att omdränna föreningens hus påbörjats. En UH-plan är ett levande dokument och fortsatta uppdateringar kommer att föras in löpande.

## Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 12 (7) stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 231 (229) medlemmar.

## Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (14) 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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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 utifrån underhållsplanen har årligen förbättrat resultaten genom minskade kostnader för akuta reparationer. De tidigare årens kostnader för akuta vattenskador 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 omdränering på tre ställen. Samtliga tre av dessa dräneringsarbeten har föreningen under 2016 och 2017 tvingats att göra om och det arbetet beräknas vara slutfört under våren 2018. Föreningen har åberopat garantin för den ofullständigt genomförda dräneringen under 2016 och en juridisk process har därför påbörjats.

Arbete med prioritering för dränering av övriga längor har påbörjats och ett återställandeprogram för hur återställandet av marken efter dräneringsarbetena har tagits fram av Landskapslaget AB.

Under 2017 har taken lagts om på hus 14, 15, 18 och 20. Omläggningarna har genomförts enligt underhållsplan och kommer att fortsätta i en takt av två-tre hus per år. Alla tak beräknas vara omlagda om nio år.

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

Översynen av husens utearmaturer har fortsatt under 2017.

Under 2016 omförhandlades avtalet för städning av tvättstugor, soprum och källargångar. Från och med 2017-01-01 utförs städningen av Kristallrent AB, vilket har inneburit en kostnadssänkning med cirka 10 procent.

Efter lättare renovering under våren 2017 kunde vindsvåningen i Centrumhuset hyras ut som konstnärsateljéer från och med 2017-05-01. Hyresintäkten för föreningen är 138 000 kronor per år.

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

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% 2017-01-01.

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2017

- Omläggning av tak har genomförts på hus 14, 15, 18 och 20 med enkupigt lertegel.
- Dränering av hus 24 har påbörjats.
- En återställningsplan för de ytor som dränerats har arbetats fram med hjälp av Landskapslaget.
- Övervakningen av Centrumhuset har iordningställts och hyrts ut som konstnärsateljéer.
- Föreningens elavtal har omförhandlats.
- Utredning kring laddplatser för elbilar har inletts, offerter har inhämtats och bidrag har sökts från Klimatklivet.
- Trasig avloppsledning vid spolbrunn utanför hus 19 har reparerats.
- Ny belysningsstolpe vid parkeringsplatserna vid grovsoprummet har installerats.
- Renovering av utomhusarmaturer enligt tidigare antagen plan har inletts. Offerter för nytillverkning av originalarmaturer och glas har inhämtats och en ansökan om pengar för bevarande av värdefull kulturmiljö har skickats till länsstyrelsen.
- Sopskåpen i källargångarna har märkts upp och planeras att hyras ut.
- En inventering av områdets soprum och dess dörrar har genomförts. Inventeringen visar på behov av att förstärka dörrarna.
- Nya bullerfönster i tre hyreslägenheter närmast Nynäsvägen har installerats.
- Två ytterdörrar har renoverats (som prov).
- Två välbesökta städdagar har genomförts.

## Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

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.

2016: Nya stadgar har antagits.

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 expeditiönsavgift 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>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 10 860      | 10 299      | 9 923       | 9 269       | 8 320       |
| Resultat efter finansiella poster | -2 957      | -3 760      | -4 406      | -5 712      | -2 541      |
| Reservering yttre reparationsfond | 657         | 657         | 657         | 657         | 657         |
| Saldo yttre reparationsfond       | 3 792       | 3 135       | 2 479       | 1 822       | 1 824       |
| Lån per kvm bostadsyta            | 3 892       | 3 769       | 3 281       | 1 902       | 351         |
| Kassalikviditet (%)               | 273         | 266         | 283         | 162         | 57          |
| Årsavgift bostäder kr/kvm         |             |             |             |             |             |
| bostadsrättsyta*                  | 717         | 696         | 583         | 557         | 541         |

\*Avser endast 2016-2017. Tidigare år är årsavgiften delad med total kvm.

## Förändring av eget kapital

|                                            | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse<br/>avgifter</b> | <b>Yttre<br/>under-<br/>hållsfond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 205 458 841                  | 109 991                        | 3 135 379                             | -18 441 283                    | -3 759 785                |
| Avsätt. yttre unh.fond                     |                              |                                | 656 583                               | -656 583                       |                           |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                              |                                |                                       | -3 759 785                     | 3 759 785                 |
| Årets resultat                             |                              |                                |                                       |                                | -2 956 919                |
| <b>Belopp vid årets utgång</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>         |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Ansamlad förlust | -22 857 651        |
| årets förlust    | -2 956 919         |
|                  | <b>-25 814 570</b> |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| disponeras så att                   |                    |
| till yttre underhållsfond överföres | 656 583            |
| i ny räkning överföres              | -26 471 153        |
|                                     | <b>-25 814 570</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                           |            |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror                                 | 1          | 10 745 478                        | 10 238 854                        |
| Övriga intäkter                                       |            | 114 082                           | 60 213                            |
|                                                       |            | <b>10 859 560</b>                 | <b>10 299 067</b>                 |
| <b>Föreningens kostnader</b>                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                       | 2          | -6 129 469                        | -6 519 723                        |
| Förvaltnings- och externa kostnader                   | 3          | -716 862                          | -543 022                          |
| Underhålls-/reparationskostnader                      | 4          | -934 498                          | -1 190 961                        |
| Avskrivningar                                         | 5          | -5 638 884                        | -5 278 432                        |
|                                                       |            | <b>-13 419 713</b>                | <b>-13 532 138</b>                |
| <b>Driftnetto</b>                                     |            | <b>-2 560 152</b>                 | <b>-3 233 071</b>                 |
| <b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b> |            | <b>-2 560 152</b>                 | <b>-3 233 071</b>                 |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>               |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter      | 6          | 387                               | 224                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter            | 7          | -397 154                          | -526 938                          |
|                                                       |            | <b>-396 767</b>                   | <b>-526 714</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |            | <b>-2 956 919</b>                 | <b>-3 759 785</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |            | <b>-2 956 919</b>                 | <b>-3 759 785</b>                 |
| <b>Årets resultat</b>                                 |            | <b>-2 956 919</b>                 | <b>-3 759 785</b>                 |

| Balansräkning                                                                    | Not | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                |     |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                     |     |                    |                    |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                   |     |                    |                    |
| Byggnader                                                                        | 8   | 158 656 452        | 163 950 318        |
| Mark                                                                             |     | 63 871 907         | 63 871 907         |
| Markanläggningar                                                                 | 9   | 373 245            | 466 557            |
| Pågående nyanläggningar (och förskott avseende materiella anläggningstillgångar) | 10  | 1 035 250          | 0                  |
| Fastighetsförbättringar                                                          | 11  | 9 453 046          | 6 789 753          |
|                                                                                  |     | <b>233 389 900</b> | <b>235 078 534</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                               |     | <b>233 389 900</b> | <b>235 078 534</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                     |     |                    |                    |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                            |     |                    |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar                                                     |     | 51 305             | 30 732             |
| Övriga fordringar                                                                |     | 1 874              | 1 920              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                     | 12  | 2 225 484          | 3 264 025          |
|                                                                                  |     | <b>2 278 663</b>   | <b>3 296 677</b>   |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                                                     |     | 3 811 408          | 2 564 553          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                               |     | <b>6 090 071</b>   | <b>5 861 230</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                          |     | <b>239 479 971</b> | <b>240 939 764</b> |

| Balansräkning                                | Not    | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <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                     |        | 3 791 962          | 3 135 379          |
|                                              |        | <b>209 360 794</b> | <b>208 704 211</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -22 857 651        | -18 441 283        |
| Årets resultat                               |        | -2 956 919         | -3 759 785         |
|                                              |        | <b>-25 814 570</b> | <b>-22 201 068</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>183 546 224</b> | <b>186 503 143</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 15 | 52 500 000         | 50 825 000         |
| Övriga långfristiga skulder                  |        | 657 330            | 906 142            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>53 157 330</b>  | <b>51 731 142</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Kortfristig del av långfristig skuld         |        | 500 000            | 500 000            |
| Leverantörsskulder                           |        | 914 150            | 962 440            |
| Aktuella skatteskulder                       |        | 115 128            | 95 537             |
| Övriga skulder                               |        | 68 743             | 59 764             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14     | 1 178 396          | 1 087 738          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 276 417</b>   | <b>2 705 479</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>239 479 971</b> | <b>240 939 764</b> |

## Noter

### 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 komponentindeldad. 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 %

#### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheten har åsatts värdeår 1952. För inkomståret 2017 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 2017-12-31 dividerat med föreningens yta avs. bostäder

Årsavgift bostäder (kronor/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

## Noter

| NOT 1                                | Årsavgifter och hyror |                   |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------|
|                                      | 2017                  | 2016              |
| Hysesintäkter bostäder               | 1 301 233             | 1 282 264         |
| Hysesintäkter lokaler                | 301 716               | 253 173           |
| Hysesintäkter garage och parkeringar | 387 509               | 294 282           |
| Fastighetsskatt                      | 8 592                 | 8 589             |
| Årsavgifter bostäder                 | 8 804 268             | 8 545 746         |
| Hysesbortfall                        | -57 840               | -145 200          |
|                                      | <b>10 745 478</b>     | <b>10 238 854</b> |

| NOT 2                            | Driftskostnader  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
|                                  | 2017             | 2016             |
| Fastighetsskötsel entreprenad    | 240 853          | 235 902          |
| Städning entreprenad             | 81 184           | 125 381          |
| Besiktning/serviceavtal          | 21 763           | 141 000          |
| Yttre skötsel/snöröjning         | 732 764          | 713 657          |
| Fastighetsel                     | 128 043          | 134 618          |
| Uppvärmning                      | 2 456 730        | 2 244 702        |
| Vatten                           | 341 368          | 329 243          |
| Sophämtning                      | 204 521          | 187 059          |
| Fastighetsförsäkring             | 221 874          | 214 833          |
| Kabel-TV & internet              | 106 772          | 106 264          |
| Arvode teknisk förvaltning       | 392 879          | 868 687          |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 1 185 367        | 1 144 310        |
| Övriga driftkostnader            | 15 350           | 74 067           |
|                                  | <b>6 129 469</b> | <b>6 519 723</b> |

| <b>NOT 3</b>                      | <b>Förvaltnings- och externa kostnader</b> |                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|----------------|
|                                   | <b>2017</b>                                | <b>2016</b>    |
| Administration, kontor och övrigt | 164 467                                    | 57 887         |
| Styrelse- och mötesarvoden        | 157 500                                    | 150 000        |
| Lagstadgade sociala avgifter      | 49 487                                     | 45 774         |
| Revisionsarvode                   | 46 181                                     | 67 813         |
| Förvaltningsarvode                | 143 000                                    | 117 938        |
| Övriga externa tjänster           | 156 226                                    | 103 610        |
|                                   | <b>716 862</b>                             | <b>543 022</b> |

| <b>NOT 4</b>                                     | <b>Underhållskostnader</b> |                  |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------|
|                                                  | <b>2017</b>                | <b>2016</b>      |
| Löpande reparationer                             | 603 839                    | 843 337          |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 330 659                    | 347 624          |
|                                                  | <b>934 498</b>             | <b>1 190 961</b> |

| <b>NOT 5</b>                  | <b>Avskrivningar</b> |                  |
|-------------------------------|----------------------|------------------|
|                               | <b>2017</b>          | <b>2016</b>      |
| Byggnader, komponentindelning | 4 443 355            | 4 443 355        |
| Om/tillbyggnad                | 251 707              | 245 634          |
| Markanläggningar              | 93 312               | 93 312           |
| Stamreovering                 | 850 510              | 496 131          |
|                               | <b>5 638 884</b>     | <b>5 278 432</b> |

| <b>NOT 6</b>  | <b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> |             |
|---------------|---------------------------------------------------------|-------------|
|               | <b>2017</b>                                             | <b>2016</b> |
| Ränteintäkter | 387                                                     | 224         |
|               | <b>387</b>                                              | <b>224</b>  |

| <b>NOT 7</b>   | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |                |
|----------------|---------------------------------------------------|----------------|
|                | <b>2017</b>                                       | <b>2016</b>    |
| Räntekostnader | 397 154                                           | 526 938        |
|                | <b>397 154</b>                                    | <b>526 938</b> |

| <b>NOT 8</b>                                    |  | <b>Byggnader och mark</b>             |                    |
|-------------------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------|
|                                                 |  | <b>2017</b>                           | <b>2016</b>        |
| Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark      |  | 178 926 797                           | 136 401 292        |
| Årets anskaffningar/aktiveringar                |  | 0                                     | 42 525 505         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> |  | <b>178 926 797</b>                    | <b>178 926 797</b> |
| Ingående avskrivningar                          |  | -14 976 479                           | -10 036 993        |
| Årets avskrivningar                             |  | -5 293 865                            | -4 939 486         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      |  | <b>-20 270 344</b>                    | <b>-14 976 479</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 |  | <b>158 656 452</b>                    | <b>163 950 318</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       |  | 70 611 000                            | 70 611 000         |
| Taxeringsvärden mark                            |  | 142 717 000                           | 142 717 000        |
|                                                 |  | <b>213 328 000</b>                    | <b>213 328 000</b> |
| <b>NOT 9</b>                                    |  | <b>Markanläggningar</b>               |                    |
|                                                 |  | <b>2017</b>                           | <b>2016</b>        |
| Ingående anskaffningsvärden                     |  | 933 117                               | 933 117            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> |  | <b>933 117</b>                        | <b>933 117</b>     |
| Ingående avskrivningar                          |  | -466 560                              | -373 248           |
| Årets avskrivningar                             |  | -93 312                               | -93 312            |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      |  | <b>-559 872</b>                       | <b>-466 560</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 |  | <b>373 245</b>                        | <b>466 557</b>     |
| <b>NOT 10</b>                                   |  | <b>Pågående om- och tillbyggnader</b> |                    |
|                                                 |  | <b>2017</b>                           | <b>2016</b>        |
| Pågående dräneringsarbeten                      |  | 1 035 250                             | 0                  |
|                                                 |  | <b>1 035 250</b>                      | <b>0</b>           |

| <b>NOT 11</b>                                   | <b>Fastighetsförbättringar</b> |                   |                  |
|-------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------|
|                                                 |                                | <b>2017</b>       | <b>2016</b>      |
| Ingående anskaffningsvärden                     |                                | 7 197 743         | 4 948 139        |
| Årets anskaffningar/aktiveringar                |                                | 2 915 000         | 2 249 604        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                                | <b>10 112 743</b> | <b>7 197 743</b> |
| Ingående avskrivningar                          |                                | -407 990          | -162 356         |
| Årets avskrivningar                             |                                | -251 707          | -245 634         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      |                                | <b>-659 697</b>   | <b>-407 990</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 |                                | <b>9 453 046</b>  | <b>6 789 753</b> |

| <b>NOT 12</b>                 | <b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                  |                  |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                               |                                                     | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
| Förutbetald försäkring        |                                                     | 109 660          | 111 614          |
| Övriga förutbetalda kostnader |                                                     | 31 998           | 26 673           |
| Förutbetald fjärrvärmekostnad |                                                     | 2 083 826        | 3 125 738        |
|                               |                                                     | <b>2 225 484</b> | <b>3 264 025</b> |

| <b>NOT 13</b>                                 | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |                                   |                                  |                                  |
|-----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Nedan framgår fördelning av långfristiga lån. |                                    |                                   |                                  |                                  |
| <b>Långgivare</b>                             | <b>Räntesats<br/>%</b>             | <b>Datum för<br/>ränteändring</b> | <b>Lånebelopp<br/>2017-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2016-12-31</b> |
| Swedbank 2855792814                           | 0,55                               | Rörligt                           |                                  | 3 575 000                        |
| Swedbank 2857191544                           | 0,70                               | Rörligt                           |                                  | 4 000 000                        |
| Swedbank 2857519934                           | 0,55                               | Rörligt                           |                                  | 12 700 000                       |
| Swedbank 2857787796                           | 0,46                               | Rörligt                           |                                  | 8 400 000                        |
| Swedbank 2857648121                           | 0,92                               | 2019-05-24                        | 17 200 000                       | 17 700 000                       |
| Swedbank 2858490325                           | 1,10                               | 2019-11-25                        | 2 000 000                        | 2 000 000                        |
| Nordea Hypotek 11108                          | 0,427                              | 2018-12-27                        | 2 950 000                        | 2 950 000                        |
| Nordea Hypotek 52314                          | 0,469                              | 2018-01-25                        | 4 000 000                        | 0                                |
| Nordea Hypotek 70355                          | 0,469                              | 2018-04-25                        | 15 450 000                       | 0                                |
| Nordea Hypotek 81748                          | 0,433                              | 2018-06-21                        | 8 400 000                        | 0                                |
| Nordea Hypotek 90941                          | 0,37                               | 2018-08-27                        | 3 000 000                        | 0                                |
| Kortfristig del av långfristig skuld          |                                    |                                   | -500 000                         | -500 000                         |
|                                               |                                    |                                   | <b>52 500 000</b>                | <b>50 825 000</b>                |

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 500 Tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 50,5 Mkr.

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

|                                                     | 2017             | 2016             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda hyror/avgifter                     | 898 805          | 827 715          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 208 318          | 186 843          |
| Upplupna räntekostnader externt                     | 21 273           | 23 180           |
| Beräknat arvode för revision                        | 50 000           | 50 000           |
|                                                     | <b>1 178 396</b> | <b>1 087 738</b> |

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

|                               | 2017              | 2016              |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsinteckningar</b> |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet  | 54 109 000        | 52 125 000        |
| Varav obelånade               | 0                 | 0                 |
|                               | <b>54 109 000</b> | <b>52 125 000</b> |

Stockholm 2018-04-12



Stefan Gillgren



Carl Johan Casserberg



Sofia Kax



Klas Ekström



Dag Lundén



Henrik Segerpalm



Linda Mårtensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-23

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 2017.

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 2017 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. K3: 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. / K2: Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *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:



# 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**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skönstaholm för år 2017 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 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 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 23 april 2018



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor