

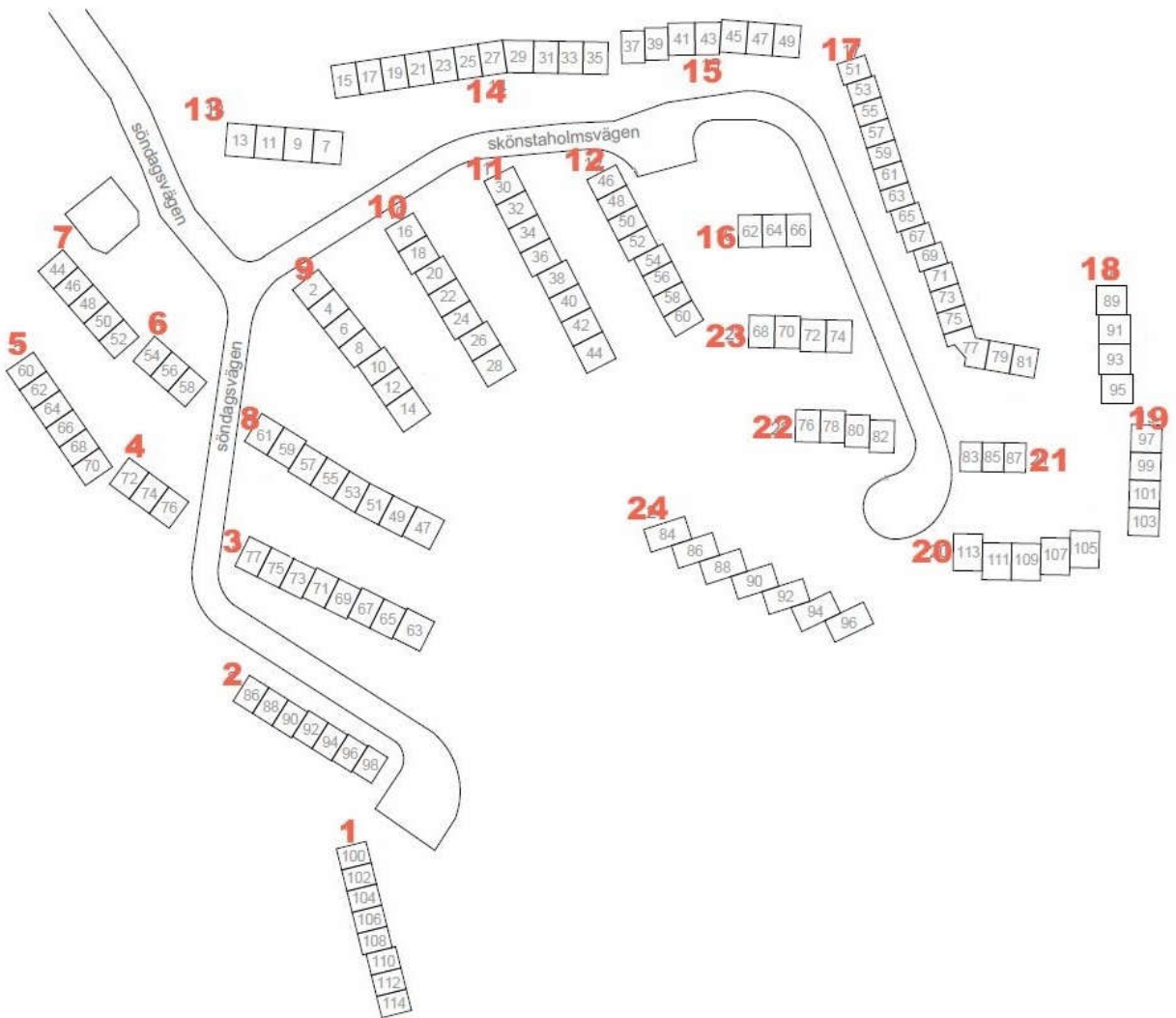


Foto: Carl-Johan Casserberg

Årsredovisning för
BRF Skönstaholm
769606-7714

Räkenskapsåret 2019

Skönstaholms hus- och gatunummer



| | |
|--|-----------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Förändring av likvida medel | 7 |
| Flerårsöversikt | 8 |
| Resultatdisposition | 8 |
| Ekonomi | 9 |
| Resultaträkning | 9 |
| Balansräkning - Tillgångar | 10 |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 11 |
| Noter | 12 |
| Underskrifter | 18 |
| Revisionsberättelse | 19 |

HS
FB RD
LW MD
①

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

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 2019-08-01.

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: 918 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

| Verksamhet | Yta kvm | Löptid fr.o.m.- t.o.m. |
|--------------------------|---------|-------------------------|
| Pizzeria Skönstaholm | 135 | Uppsagd |
| Ateljéföreningen Kvällen | 164 | 2019-10-01 - 2020-10-01 |
| Grannskapsklubben | 200 | 1988-01-01 - 2020-09-30 |
| Hantverkarrum | 12 | Outhyrd |
| Skyddsrum/förråd | 407 | - |
| Garage | 224 | - |

HS
FB
LW
FD
MS
S

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Henrik Segerpalm | Ordförande |
| Dag Lundén | Vice ordförande |
| Magnus Jung | Ledamot / Kassör |
| Linda Westin | Ledamot |
| Fredrik Burman | Ledamot |
| Robin Divander | Ledamot |
| Lene Persson Weiss | Ledamot t.o.m. 2019-11-12 |

Suppleanter

| | |
|---------------|-------------|
| Marie Östh | Sekreterare |
| Gunnar From | |
| Emma Berggren | |

Revisorer

Ordinarie

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

Valberedning

| | |
|--------------------------|----------------|
| Susanne Ljunglöf | Sammankallande |
| Lars Hansson | |
| Stefan Gillgren | |
| Jenny Collste Lager | |
| Emma Hallberg Rosenqvist | |
| Uno Helmersson | |

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, 2017 och 2019 har denna plan kompletterats med underlag från tak- och fasadbesiktningar samt besiktning av elinstallationer. 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 åtgärdsförslagen. Här ingår bland annat dränering och omläggning av tak.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 (8) stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 234 (233) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har de tre utskotten haft ett flertal formella och informella beredningsmöten inför de ordinarie styrelsemötena.

HS
FB
LW
OB
ND
S

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 tilläggförsäkring 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 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. Omdränering och byte av liggande stammar ingick inte i stambytet. Under 2015 genomfördes omdränering av tre olika huskroppar i området. Tyvärr tvingades föreningen att under 2016-2017 göra om dessa då den utförda omdräneringen visade sig vara ett fuskarbete. Föreningen har därför åberopat garantin för den ofullständigt genomförda dräneringen och en juridisk process har inletts. Huvudförhandling i Södertörns Tingsrätt är planerad till den 17 och 18 september 2020.

Under 2018 slutfördes omdränering av ytterligare ett hus och under våren 2019 genomfördes återställning enligt den plan som tidigare tagits fram. År 2019 beslutade styrelsen att avvakta med ytterligare dräneringsprojekt eftersom en tydlig prioriteringsplan saknas. En prioriteringsplan kommer att utarbetas inför det fortsatta omdräneringsarbetet. Som en följd av detta har styrelsen genomfört en enkätundersökning vilken skickats ut till alla hushåll. Syftet har varit att identifiera var behovet av dränering är som störst. Med utgångspunkt i enkätresultatet avser styrelsen att närmare undersöka behovet av åtgärder där fuktproblem kan konstateras. Omdränering är i sammanhanget den mest omfattande och kostsamma åtgärden och kan därför först komma i fråga när ingen annan åtgärd visat sig fungera. Vid dränering återställs marken enligt det återställandeprogram som har tagits fram av Landskapslaget AB och som beslutades vid årsstämman 2012.

Under 2019 har tak lagts om på hus 10, 12, 16, 22 och 23. Omläggningarna har genomförts i enlighet med underhållsplanen och har utförts av Johanneshovs plåt AB (hus 10) respektive DB-tak AB (hus 12, 16, 22, 23). Styrelsen har under hösten inlett upphandling av ytterligare tre tak för omläggning under 2020. Bedömningen är att arbetet att lägga om samtliga tak i föreningen kommer att fortsätta med en takt om två till fyra hus per år. Samtliga tak beräknas vara omlagda om 7 till 8 år.

Takomläggningen omfattar rivning av betongpannor, läkt, plåt och takavvattning. Därefter byts eventuellt dålig råspont, varefter taket byggs upp igen med underlagstäckning av högsta kvalitet, läkt och enkupigt lertegel, av 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.

HS
FB
Lw



Våren 2019 genomförde Kretspunkten AB en besiktning av elinstallationerna i de fastighetsgemensamma utrymmena. Besiktningsmannen fann att det på flertal ställen satt så kallade delbara PEN-plintar i de inkommande elcentralerna. Eftersom delbara PEN-plintar sedan länge inte är tillåtna och utgör en risk för hus och hälsa beslutade styrelsen att ett byte av PEN-plintar inte kunde vänta. Utöver byte av PEN-plintarna genomfördes nödvändigt underhåll av samtliga elcentraler för inkommande el. Arbetet utfördes av Gullikssons el AB i september 2019.

Översynen av husens utomhusarmaturer har fortsatt under 2019. Stål- och gjutgodsarmaturer har blästrats, pulverklackats och elkomponenter har bytts ut. Styrelsen har sökt och beviljats Länsstyrelsens bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö. Bidraget avsåg stöd till nytillverkning av originalarmaturer och glas till entréerna vid hus 4 och 12.

Under försommaren 2019 har entrédörrar på hus 6 renoverats. En plan för underhåll av områdets samtliga entrédörrar har tagits fram.

Den 18,5 meter höga skorsten på Centrumhuset har varit i mycket dåligt skick. På styrelsens uppdrag besiktigade Klättert teknik AB skorstenen 2017 och 2018. Besiktningen 2018 visade att skicket hade försämrats betydligt på ett år. Styrelsen lät under 2019 begära in offerter för dels renovering, dels rivning av skorstenen. Båda alternativen visade sig vara ungefär lika kostsamma. Styrelsen ansökte om bidrag för renovering hos Länsstyrelsen och Länsstyrelsen beviljade föreningen bidrag för bevarande av värdefulla kulturmiljöer. Renoveringen utfördes i oktober av företaget ERAB.

Sedan mars 2018 har trädgårdsskötseln utförts av en ny entreprenör, Petter Thorson, vilket har inneburit en kostnadsbesparing samtidigt som det varit möjligt att satsa på att komma i kapp med underhållet i utemiljön vilket varit eftersatt. Syftet med det arbete som fortsatt under 2019 är att göra utemiljön mer lättskött och samtidigt återställa de gemensamma ytorna i enlighet med landskapsarkitekten Walter Bauers ritningar. Styrelsen har under 2019 arbetat vidare med planerna för 2020 då bland annat en återställning av områdets gavlar är planerad.

Styrelsen fortsätter att aktivt se över och omförhandla aktuella förvaltnings- och förbrukningsavtal för att minska föreningens utgifter. Det nya avtalet för avfallstömning har förbättrat kvalitet i soptömningen och det nya städavtalet har inneburit en avsevärd kostnadsminskning. De upphandlingar som gjordes innebar att föreningen kontrakterade Veolia för avfallstömning och Maries puts och städ för städning av soprum och tvättstugor.

Föreningen har enligt plan ökat belåningen för att under året finansiera takomläggning och återställning efter dränering. Gamla lån har under 2019 slagits samman och omförhandlats. Löpande ränteförhandling med hjälp av Räntekollen har resulterat i fortsatt låga ränteutgifter.

Årsavgifterna höjdes med 2 procent 2019-04-01.

Styrelsearbetet har under 2019 präglats av arbetet med att hitta en ny hyresgäst till restaurangen och att tillsammans med den nya hyresgästen planera renoveringen av restauranglokalen. Den tidigare hyresgästen övergav lokalen under 2018, men utan att säga upp kontraktet eller betala hyrorna. Föreningen sa upp hyresgästen i samband med att det stod klart att hyresgästen inte gick att få tag på eller avsåg att betala sin skuld. Skulden uppgick i april 2019 till 192 563 kr och har sedan dess ökat, bland annat på grund av kostnader för sanering av lokalen. Styrelsen har med hjälp av Storholmen

HS
FB
LW
MP
M
S

undersökt möjligheterna att få skulden reglerad på juridisk väg men valt att inte gå vidare då utsikten att skulden regleras är låg. Hyresgästens skuld har nu tagits upp som en befarad kundförlust.

Utifrån de önskemål och idéer som medlemmarna bidragit med har styrelsen letat efter en ny hyresgäst. Styrelsen har träffat ett stort antal intressenter och besökt flera restauranger. Målet har varit att hitta en långsiktig hyresgäst som bedriver en verksamhet som utöver hyresintäkten kan bidra till ett mervärde till hela området. Styrelsen har också ansett det vara viktigt att verksamheten som bedrivs i lokalen inte konkurrerar med det nyöppnade bageriet i Kastanjegården. En marknadsundersökning genomfördes i syfte att fastställa en marknadsmässig hyra, bland annat med hjälp av en lokalmäklare som gjorde en värdering av lokalen.

I slutet av oktober skrev styrelsen kontrakt med krögarna Sara och Vik Laksham som driver restaurangen Dirty Dough i Göteborg. De kommer nu öppna sin andra restaurang i Skönstaholm. Restauranglokalen visade sig vara i ett mycket dåligt skick och behövde därför renoveras, ett arbete som påbörjades under 2019. Styrelsen och krögaren har kommit överens om att dela på vissa av kostnaderna för renoveringen. Styrelsen har beslutat att ta upp ett lån för föreningens del av renoveringen och har också lämnat en ansökan om bidrag till Länsstyrelsen för bevarande av värdefulla kulturmiljöer. Bidraget avser renovering av Centrumhusets entréer där restaurangens entréer utgör en stor del av ansökan.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2019

- Återställning efter dränering vid hus 1 har upphandlats och slutförts.
- Upphandling av omläggning av tak på hus 12, 16, 22 och 23 har genomförts och omläggning av tak på hus 10, 12, 16, 22 och 23 har slutförts.
- Den tidigare hyresgästen för restauranglokalen har sagts upp och lokalen har sanerats. Ett kontrakt har skrivits med en ny krögare och en plan för renovering av lokalerna har tagits fram.
- Elbesiktning av fastighetsgemensamma utrymmen har genomförts.
- Samtliga elcentraler för inkommande el har underhållits och delbara PEN-plintar har bytts ut.
- Centrumhusets skorsten har renoverats med hjälp av bidrag från Länsstyrelsen.
- Arbeten med att byta ut den liggande stammen i hus 9 har påbörjats.
- Upphandling av städning och avfallstömning.
- Entrédörrar har renoverats på hus 6.
- Ett 60-tal utomhusarmaturer har antingen bytts ut eller renoverats. Nya armaturer och glas har tillverkats till två av husen med hjälp av bidrag från Länsstyrelsen.
- Ansökan om bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö lämnats in till länsstyrelsen för renovering och återställning av Centrumhusets entréer.
- Föreningen har finansierat en renovering av ytskikten i föreningslokalen. Arbetet utfördes av ideella krafter i mars-april.
- Garantibesiktning av stammar och badrum genomfördes i maj.
- En energideklaration för föreningens fastigheter har beställts och genomförts.
- Ett medlemsmöte om det långsiktiga underhållet och ekonomin hölls den 6 maj.
- Två välbesökta städdagar har genomförts.
- Injustering av UC för jämnare temperaturer har påbörjats.

Hs
FB
LW
RM
MS
D

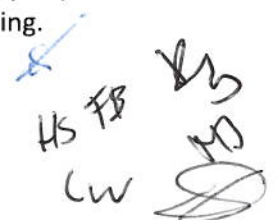
Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

- 2018: Dränering och återställning av hus 1, 19 och 24 har slutförts.
2018: Omläggning av tak har genomförts på hus 11 med enkupigt lertegel.
2018: 14 laddplatser för elbilar har anlagts med hjälp av bidrag från Naturvårdverket (Klimatklivet) på 200 000 kr.
2018: Närmare 80 utomhusarmaturer har antingen bytts ut eller renoverats. Nya glas har tillverkats med bidrag från Länsstyrelsen.
2018: Läckande kallvattenledning har bytts ut mellan hus 11 och 12.
2018: Kollektivt bredbandsavtal tecknades för alla medlemmar. Hyresgäster har också möjlighet att teckna avtal. Övergång till det nya avtalet skedde 2018-10-01.
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 konstnärsateljéer.
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 (östsidan av hus 17), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsidan av hus 19) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsidan av hus 24). 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 vid hus 2.
2016: Fyra entrétrappor vid hus 13 och hus 8 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 del av hus 15 samt del av hus 18 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 expeditionsavgift på 2,5 procent av basbeloppet (2019 = 1 185 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 procent av basbeloppet (2019 = 474 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

HS FB
CW



Förändring av likvida medel

| | 2019 | 2018 |
|--|-------------------|-------------------|
| Likvida medel vid årets början | 1 865 593 | 3 811 408 |
| Inbetalningar | | |
| Rörelseintäkter | 11 908 004 | 11 510 800 |
| Finansiella intäkter | 465 | 513 |
| Minskning av kortfristiga fordringar | 0 | 839 872 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 0 | 770 847 |
| Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån | 9 566 021 | 4 375 000 |
| | 21 474 490 | 17 497 032 |
| Utbetalningar | | |
| Rörelsekostnader exklusive avskrivningar | 10 181 842 | 8 604 297 |
| Finansiella kostnader | 712 454 | 438 336 |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 8 453 153 | 8 562 762 |
| Minskning av långfristiga skulder/amorteringar | 0 | 1 837 452 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 750 531 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 1 190 173 | 0 |
| | 21 288 153 | 19 442 847 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 051 930 | 1 865 593 |
| Årets förändring av likvida medel | 186 337 | -1 945 815 |

HS FB DS
CW MT


| Flerårsöversikt (Tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettomomsättning | 11 908 | 11 511 | 10 860 | 10 299 | 9 923 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 645 | -4 053 | -2 957 | -3 760 | -4 406 |
| Reservering yttre reparationsfond | 657 | 657 | 657 | 657 | 657 |
| Saldo yttre reparationsfond | 5 105 | 4 449 | 3 792 | 3 135 | 2 479 |
| Lån per kvm totalyta (kr) | 4 498 | 3 837 | 3 646 | 3 769 | 3 281 |
| Kassalikviditet (%) | 123 | 71 | 273 | 266 | 283 |
| Årsavgift bostäder/bostadskvm (kr) | 763 | 752 | 717 | 696 | 583 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 12 287 kvm bostadsrättsyta och 2 248 kvm hyresrättsyta vilket blir 14 535 kvm totalyta.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse avgifter | Fond yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 205 458 841 | 109 991 | 4 448 545 | -26 471 153 | -4 053 412 | 179 492 812 |
| Avsättning till yttre | | | | | | 0 |
| Underhållsfond: | | | 656 583 | -656 583 | | 0 |
| Disposition av föregående | | | | | | 0 |
| års resultat: | | | | -4 053 412 | 4 053 412 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -4 644 817 | -4 644 817 |
| Belopp vid årets utgång | 205 458 841 | 109 991 | 5 105 128 | -31 181 148 | -4 644 817 | 174 847 995 |

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

| | |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -31 181 148 |
| Årets resultat | -4 644 817 |
| | -35 825 965 |

| | |
|--|--------------------|
| Behandlas så att | |
| Stadgeenlig avsättning till underhållsfond | 656 583 |
| I ny räkning överföres | -36 482 548 |
| | -35 825 965 |


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

41

HS FB
LW
MS
MO

| Resultaträkning | Not | 2019-01-01 -2019-12-31 | 2018-01-01 -2018-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 11 526 063 | 11 307 369 |
| Övriga intäkter | | 70 682 | 172 624 |
| Erhållna ersättningar | | 311 259 | 30 807 |
| | | 11 908 004 | 11 510 800 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -7 543 161 | -6 416 774 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -959 864 | -772 097 |
| Underhålls- och reparationskostnader | 5 | -1 678 817 | -2 231 827 |
| Avskrivningar | 6 | -5 658 990 | -5 705 691 |
| | | -15 840 832 | -15 126 389 |
| Driftnetto | | -3 932 828 | -3 615 589 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter | 7 | 465 | 513 |
| Räntekostnader | 8 | -712 454 | -438 336 |
| | | -711 989 | -437 823 |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 644 817 | -4 053 412 |
| Resultat före skatt | | -4 644 817 | -4 053 412 |
| Årets resultat | | -4 644 817 | -4 053 412 |

HS FB
Lw



| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 9 | 148 923 291 | 153 396 691 |
| Mark | | 63 871 907 | 63 871 907 |
| Markanläggningar | 10 | 631 311 | 724 623 |
| Pågående nyanläggningar (och förskott avseende materiella anläggningstillgångar) | 11 | 0 | 7 149 083 |
| Fastighetsförbättringar | 12 | 24 798 223 | 10 288 266 |
| | | 238 224 732 | 235 430 570 |
| Summa anläggningstillgångar | | 238 224 732 | 235 430 570 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 12 178 | 172 635 |
| Övriga fordringar | | 78 093 | 20 732 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 2 099 050 | 1 245 424 |
| | | 2 189 321 | 1 438 790 |
| Kassa och bank | | 2 051 930 | 1 865 593 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 241 252 | 3 304 383 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 242 465 984 | 238 734 953 |

HS FB
w
MS
S

| Balansräkning | Not | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 205 458 841 | 205 458 841 |
| Upplåtelseavgifter | | 109 991 | 109 991 |
| Fond för yttre underhåll | | 5 105 128 | 4 448 545 |
| | | 210 673 960 | 210 017 377 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -31 181 148 | -26 471 153 |
| Årets resultat | | -4 644 817 | -4 053 412 |
| | | -35 825 965 | -30 524 565 |
| Summa eget kapital | | 174 847 995 | 179 492 812 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 14, 15 | 63 975 000 | 54 175 000 |
| Övriga långfristiga skulder | | 185 904 | 419 883 |
| Summa långfristiga skulder | | 64 160 904 | 54 594 883 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 1 400 000 | 1 600 000 |
| Leverantörsskulder | | 643 510 | 1 572 106 |
| Aktuella skatteskulder | | 47 794 | 68 281 |
| Övriga skulder | | 128 095 | 144 075 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16 | 1 237 686 | 1 262 797 |
| Summa kortfristiga skulder | | 3 457 085 | 4 647 258 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 242 465 984 | 238 734 953 |

HS FB 2016
MD
LW

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 satt värdeår 1952. För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 8 049 kronor per 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 21,4 %.

HS FB KB
CW MD
S

Fond för yttre underhåll

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

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 totalyta (kr)

Totalt upptagna lån per 2019-12-31 dividerat med föreningens yta avseende bostäder.

Årsavgifter bostäder (kr/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

| | 2019 | 2018 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 1 347 492 | 1 316 252 |
| Hysesintäkter lokaler | 293 648 | 317 140 |
| Hysesintäkter garage och parkeringar | 375 775 | 387 000 |
| Fastighetsskatt | 0 | 5 728 |
| Årsavgifter bostäder | 9 379 707 | 9 244 148 |
| Hysesbortfall | 129 441 | 37 100 |
| | 11 526 063 | 11 307 368 |

HS FB 123
LW MD
S

Not 3 Driftskostnader

| | 2019 | 2018 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 563 705 | 369 124 |
| Städning entreprenad | 79 693 | 90 553 |
| Besiktning/serviceavtal | 90 913 | 57 369 |
| Yttre skötsel/snöröjning | 724 978 | 418 747 |
| Fastighetsel | 151 500 | 137 427 |
| Uppvärmning | 2 599 047 | 2 555 199 |
| Vatten | 359 646 | 343 470 |
| Sophämtning | 180 527 | 199 582 |
| Container/grovsopor | 38 698 | 13 639 |
| Fastighetsförsäkring | 227 368 | 221 424 |
| Kabel-TV & internet | 361 799 | 168 492 |
| Arvode teknisk förvaltning | 884 387 | 606 224 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 1 243 230 | 1 204 504 |
| Övriga driftkostnader | 37 670 | 31 021 |
| | 7 543 161 | 6 416 775 |

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 142 764 | 155 577 |
| Styrelse- och mötesarvoden | 93 000 | 279 220 |
| Arvoden och löner | 0 | 8 684 |
| Lagstadgade sociala avgifter | 29 220 | 83 355 |
| Revisionsarvode | 54 566 | 46 209 |
| Befarade hyresförluster | 192 563 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 135 921 | 133 411 |
| Övriga externa tjänster | 311 831 | 65 640 |
| | 959 865 | 772 096 |

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Löpande reparationer | 500 244 | 791 988 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 1 006 839 | 623 437 |
| Utrangering, tak | 171 734 | 816 401 |
| | 1 678 817 | 2 231 826 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader, komponentindelning | 4 301 666 | 4 443 360 |
| Ombyggnad och tillbyggnad | 283 765 | 318 509 |
| Markanläggningar | 93 312 | 93 312 |
| Stamreovering | 980 247 | 850 510 |
| | 5 658 990 | 5 705 691 |

HS FB RS
LW MD

Not 7 Övriga ränteintäkter

| | 2019 | 2018 |
|---------------|-------------|-------------|
| Ränteintäkter | 465 | 513 |
| | 465 | 513 |

Not 8 Räntekostnader

| | 2019 | 2018 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 538 800 | 388 516 |
| Övriga finansiella kostnader | 173 653 | 49 820 |
| | 712 453 | 438 336 |

Not 9 Byggnader

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark | 176 369 273 | 178 926 797 |
| Försäljning/utrangering | -980 384 | -2 557 524 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 175 388 889 | 176 369 273 |
| Ingående avskrivningar | -22 972 582 | -20 270 344 |
| Försäljning/utrangering | 808 650 | 1 741 123 |
| Årets avskrivningar | -4 301 666 | -4 443 360 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -26 465 598 | -22 972 581 |
| Utgående redovisat värde | 148 923 291 | 153 396 692 |
| Taxeringsvärden byggnader | 119 659 000 | 119 659 000 |
| Taxeringsvärden mark | 193 992 000 | 193 992 000 |
| | 313 651 000 | 313 651 000 |

Not 10 Markanläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 377 807 | 933 117 |
| Inköp | 0 | 444 690 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 377 807 | 1 377 807 |
| Ingående avskrivningar | -653 184 | -559 872 |
| Årets avskrivningar | -93 312 | -93 312 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -746 496 | -653 184 |
| Utgående redovisat värde | 631 311 | 724 623 |

AS FB 1/10
CW 1/10
D

Not 11 Pågående nyanläggningar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Pågående dräneringsarbeten | 0 | 7 149 083 |
| | 0 | 7 149 083 |

Not 12 Fastighetsförbättringar

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 12 116 982 | 10 112 743 |
| Årets anskaffningar/aktiveringar | 15 773 969 | 2 004 239 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 890 951 | 12 116 982 |
| Ingående avskrivningar | -1 828 716 | -659 697 |
| Årets avskrivningar | -1 264 012 | -1 169 019 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 092 728 | -1 828 716 |
| Utgående redovisat värde | 24 798 223 | 10 288 266 |

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 115 118 | 111 764 |
| Övriga förutbetalda kostnader | 80 788 | 91 746 |
| Förutbetald fjärrvärmekostnad | 1 903 144 | 1 041 913 |
| | 2 099 050 | 1 245 423 |

HS
FB
MD
lw

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2019-12-31 | Lånebelopp 2018-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank | | | 0 | 16 700 000 |
| Swedbank | | | 0 | 2 000 000 |
| Nordea Hypotek | 0,730 | 2022-05-18 | 6 000 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 4 000 000 |
| Nordea Hypotek | 0,780 | 2020-04-15 | 13 525 000 | 14 350 000 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 8 400 000 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 3 000 000 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 3 375 000 |
| Nordea Hypotek | | | 0 | 2 950 000 |
| Nordea Hypotek | 0,672 | 2020-11-25 | 8 375 000 | 1 000 000 |
| Nordea Hypotek | 0,673 | 2020-05-25 | 24 725 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 1,150 | 2023-01-18 | 9 950 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 0,634 | 2021-11-08 | 1 800 000 | 0 |
| Nordea Hypotek | 0,530 | 2020-10-22 | 1 000 000 | 0 |
| | | | 65 375 000 | 55 775 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 1 400 000 | 1 600 000 |

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

Not 15 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | | |
| Uttagna pantbrev i fastighet | 65 507 000 | 58 250 000 |
| Varav obelånade | 0 | 0 |
| | 65 507 000 | 58 250 000 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 815 777 | 889 161 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 306 763 | 293 892 |
| Upplupna räntekostnader externt | 65 146 | 29 744 |
| Beräknat arvode för revision | 50 000 | 50 000 |
| | 1 237 686 | 1 262 797 |

AS
 FB
 LW
 RB
 MJ


Stockholm 2020-03-20



Henrik Segerpalm



Fredrik Burman



Robin Divander



Magnus Jung



Dag Lundén



Linda Westin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31



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 2019.

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 2019 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 2019 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 31 mars 2020



Lars Karlsson
Auktoriserad revisor