

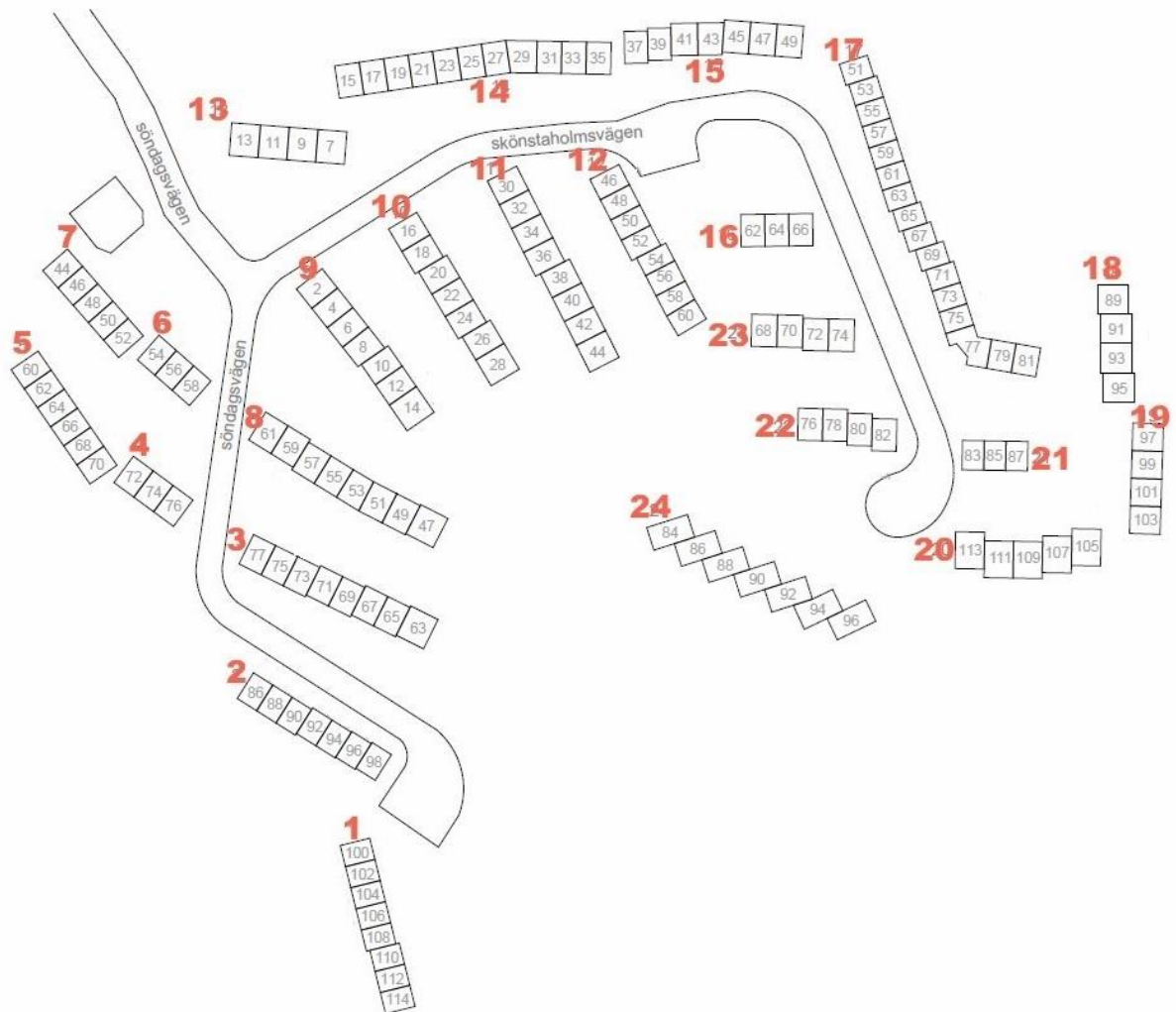


Foto: Stefan Gillgren

Årsredovisning för
BRF Skönstaholm
769606-7714

Räkenskapsåret 2020

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

MH
BB
CG
HS
MS
MS

Styrelsen för BRF Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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.
Dirty Dough (milanesisk pizzeria)	135	Nytecknat från 2020-01-01
Ateljéföreningen Kvällen	164	2019-10-01 - 2020-10-01
Grannskapsklubben	200	1988-01-01 - 2020-12-31
Hantverkarrum	12	Outhyrd
Skyddsrum/förråd	407	Uthyrt till medlemmar
Garage	224	Uthyrt till medlemmar

MA EB CG
HS MS MS

Styrelse

Styrelsen har sedan den extra stämma 2020-05-12 och som sedan konfirmerats på den ordinarie stämman 2020-10-13 bestått av:

Ordinarie

Dag Lundén	Ordförande
Henrik Segerpalm	Vice ordförande
Magnus Jung	Ledamot / Kassör
Marie Östh	Ledamot/ Sekreterare
Hanna Pütsep	Ledamot (tom 2020-10-12)
Carina Gillgren	Ledamot
Robin Divander	Ledamot
Emma Berggren	Ledamot

Suppleanter

Fredrik Burman
Karl Hallberg
Andreas Dahlbom

Revisorer

Ordinarie

Lars Karlsson EKTA Revision AB, Auktoriserad revisor

Valberedning

Susanne Ljunglöf
Stefan Gillgren
Emma Hallberg Rosenqvist
Lars Hansson
Nina Mattjas

Fastigheternas tekniska status


En grundläggande femårig teknisk underhållsplan (hädanefter benämnd UH-plan) ingår i den ekonomiska planen vilken upprättades vid föreningens grundande. Under 2015 påbörjades ett mer omfattande arbete för att kartlägga fastigheternas status och en förenklad uppdaterad teknisk UH-plan togs fram. Under 2016 och 2017 har denna plan kompletterats med underlag från tak- och fasadbesiktningar. En UH-plan är ett levande dokument och fortsatta uppdateringar kommer att föras in löpande. UH-planen kommer att ses över och anpassas till de metoder och underhållsintervall som anges i föreningens "Antikvariska råd och riktlinjer". Efter UH-planens upprättande har ett flertal projekt rörande föreningens hus påbörjats, baserat på UH-planen och de framtagna åtgärdsförslagen. Styrelsen har valt att efter några akuta omdräneringsobjekt valt att pausa en fortsättning till förmån för den mer prioriterade omläggning av tak. Detta innebär inte att inga fuktavhjälpande åtgärder genomförs, men däremot inga omdräneringar.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 (8) stycken överlåtelse ägt rum. Föreningen hade vid årets slut 234 (234) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (11) protokollförda sammanträden. Utöver dessa möten har de fyra



MS EB CG
HS Pro M

utskotten haft ett flertal formella och informella beredningsmöten inför de ordinarie styrelsemötena. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Storholmen Förvaltning AB. Lägenhetsförteckningen har hanterats av Storholmen Förvaltning AB. Fastighetsskötseln har utförts av Storholmen 2-2-2.

Försäkring

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

Ekonomi

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

Föreningens arbete baserat på underhållsplanen har årligen förbättrat resultaten genom minskade kostnader för akuta reparationer. De tidigare årens kostnader för akuta 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 tre av de mest fuktdrabbade huskropparna i området. Tyvärr tvingades föreningen att under 2016-2017 göra om samtliga arbeten då det i efterhand visat sig att den anlitate entreprenören, Skogås Entreprenad, utfört ett fuskarbete. Föreningen återopade garantin för den ofullständigt genomförda dräneringen och en juridisk process inleddes under 2020. Huvudförhandlingen skulle ha genomförts i Södertörns Tingsrätt i februari 2021, men då ägaren till Skogås Entreprenad valde att avyttra företaget till en målvakt utan tillgångar så har styrelsen valt att återkalla stämningen. Detta då det inte fanns några tillgångar kvar att hämta om föreningen hade vunnit, vilket vi med stor sannolikhet hade gjort. Styrelsen undersöker nu möjligheten att på andra sätt få kompensation för de merkostnader och merarbete som dessa misslyckande dränering har lett till. Hur stor sannolikheten är att detta lyckas får vi anledning att återkomma till, men det har lett till att de dräneringar som genomförts senare har styrts upp på ett betydligt mer kontrollerat sätt. Men det är helt klart att dessa läropengar hade vi kunnat klara oss utan!

Under 2018 slutfördes omdränering av ytterligare ett hus och senare återställdes också ytskiktet enligt det återställandeprogram som har tagits fram av Landskapslaget AB. 2019 beslutade styrelsen att avvakta med ytterligare dräneringsprojekt och lägga all kraft på att slutföra takomläggningen i området, se nedan. En prioriteringsplan är dock under framtagning inför det på sikt fortsatta omdräneringsarbetet, baserat dels på tidigare utförda undersökningar men också en enkätundersökning som genomfördes under 2020. Baserat på underlagen så planerar styrelsen att närmare undersöka behovet av åtgärder där fuktproblem kan konstateras. Omdränering är i sammanhanget den mest omfattande och kostsamma åtgärden och kommer därför först i fråga då ingen annan åtgärd fungerar.

Under 2020 har tak lagts om på hus 3, 4 och 5. Omläggningarna har genomförts i enlighet med underhållsplanen och utförts av Johanneshovs plåt AB. 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 6 till 7 år.

Takomläggningen omfattar rivning av betongpannor, läkt, plåt och takavvattning. Därefter byts eventuellt dålig råspont, varefter taket byggs upp igen med underlagstäckning, läkt och enkupigt lertegel, av motsvarande 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 förlängd livslängd på minst 40 år. De nya lertegelpannorna har en livslängd på 100 år eller mer, och kommer kunna återanvändas vid framtida takomläggningar.

Våren 2019 genomfördes en besiktning av den fastighetsgemensamma elinstallationerna. Styrelsen har lagt upp en plan för att åtgärda de brister som identifierades. Samtliga PEN-plintar åtgärdades 2019. Under 2020 uppgraderades Centrumhusets elcentraler och stigarledningar. 2020 påbörjades också arbetet med den fastighetsgemensamma elen i huslängorna då källargångar och soprum tillhörande hus 1, 2 och 3 uppgraderades med ny el och energieffektiv belysning.

Förutom uppgradering av elen i Centrumhuset genomfördes stambyten av tvättstugorna och nödvändig renovering av restauranglokalen. Föreningens del av renoveringen omfattade bland annat stambyte, golv, väggar, WC, diskrum, elinstallationer, nytt ventilationssystem och ny entrédörr. Hyresgästen har vid tillträdet bekostat all synlig inredning så som ytskikt, klinkerläggning och köksinredning.

Bytet av samlingsledningen för avlopp i hus 9 slutfördes våren 2020. Skälet till bytet var att sättningskador på avloppsledningen hade upptäckts i samband med översvämning 2019.

Under 2020 pausades renoveringarna av entrédörrar, men arbetet kommer att återupptas under 2021 enligt den renoveringsplan som omfattar områdets samtliga entrédörrar.

Under 2020 inleddes också arbetet med en långsiktig plan för underhåll av putsfasader och betongtrappor. Föreningen har anlitat en antikvarie och expert på putsfasader för att besikta och utarbeta en underhållsplan och upphandlingsunderlag. Arbetet slutförs våren 2021. Styrelsen har sökt och beviljats Länsstyrelsens bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö. Bidraget täcker 75 procent av föreningens kostnader.

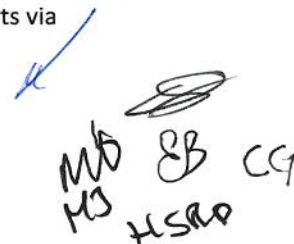
Trädgårdsskötseln utfördes av Petter Thorson fram till oktober 2020. Från december 2020 så har en ny entreprenör, Lilla Trädgårdsmästeriet handlat upp. Syftet med skötseln är att göra utemiljön mer lättskött och samtidigt återställa de gemensamma ytorna i enlighet med landskapsarkitekten Valter Bauers ritningar. Styrelsen arbetar vidare med planerna och bland annat så kommer återställning av områdets gavlar initieras.

Styrelsen fortsätter att aktivt se över och omförhandla aktuella förvaltnings- och förbrukningsavtal för att minska föreningens utgifter. 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 tagit ett nytt lån under året för att finansiera takomläggning och renovering av pizzerian. Löpande ränteförhandling med hjälp av Räntekollen har resulterat i fortsatt låga ränteutgifter.

Årsavgifterna höjdes med 3 procent 2020-04-01.

Styrelsearbetet har under 2020 präglats av Coronapandemin och de begränsningar som denna fört med sig. Som exempel så kan nämnas att samtliga styrelsemöten sedan september har genomförts via

Handwritten signature and initials: MB, MS, SB, CG, HSRP.

Teams. Vidare har arbetet med slutföra renoveringen av restaurangen och hjälpa den nya krögaren att komma på plats tagit en del tid. Som tidigare informerats så övergav den tidigare hyresgästen lokalen under 2018, men utan att säga upp kontraktet eller reglera sina skulder. Den nödvändiga renoveringen har finansierats genom ett separat lån samt genom ett beviljat bidrag från Länsstyrelsen för bevarande av värdefulla kulturmiljöer avseende Centrumhusets entréer där restaurangens och takvåningens entréer utgör en stor del av ansökan. Ca 60 procent av föreningens kostnader kopplade till entréerna bekostades genom Länsstyrelsens bidrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2020

- Omläggning av tak på hus 3, 4 och 5 har slutförts.
- Renoveringen av restaurangen har slutförts och den nya krögaren för restaurangen Dirty Dough öppnade sin verksamhet i maj 2020. Vidare har föreningen godkänt att restaurangen får ha en utomhusservering på torget under förutsättning att nödvändiga tillstånd inhämtats av staden.
- Centrumhusets elcentraler och stigarledningar har uppgraderats liksom fastighetsgemensam el i hus 1, 2 och 3 samt tillhörande soprum.
- Det långdragna arbeten med att byta ut den liggande avloppsledningen i hus 9 slutfördes och källargången är nu återställd och städad.
- Ansökan om bidrag för förvaltning av värdefull kulturmiljö har sökts och erhållits från länsstyrelsen för renovering och återställning av Centrumhusets entréer.
- Garantibesiktning av stammar och badrum genomfördes i maj och arbete pågår för att få entreprenören att åtgärda alla de avvikelser som noterats rörande golvvärmen.
- Ett extra medlemsmöte med val av ny styrelse avhölls utomhus på torget 2020-05-12.
- Den ordinarie stämman genomfördes i 2020-10-13 i Teater Moments lokaler i Gubbängen (Skönstaholmsskolans lokaler är under renovering och därmed inte tillgängliga)
- Två välbesökta städdagar har genomförts.
- Projekt för injustering av UC för jämnare temperaturer, samt installation av avgasare har påbörjats under ledning av den tidigare styrelseordföranden Stefan Gillgren.

Väsentliga händelser tidigare räkenskapsår

- 2019: Återställning efter dränering vid hus 1 slutförd.
- 2019: Omläggning av tak på hus 12, 16, 22 och 23 har slutförts.
- 2019: Restauranghyresgästen uppsagd, lokalerna renoverade och en ny krögare, Dirty Dough, kontrakterad.
- 2019: Elbesiktning av fastighetsgemensamma utrymmen har genomförts och samtliga elcentraler för inkommande el har underhållits och delbara PEN-plintar har bytts ut.
- 2019: Bytet av den liggande stammen i hus 9 är slutfört.
- 2019: Entrédörrar har renoverats på hus 6.
- 2019: Ca 60-utomhusarmaturer bytta eller renoverade. Nyttillverkning av armaturer och glas.
- 2019: Renovering av ytskikten i föreningslokalen (utfört av ideella krafter)
- 2019: Garantibesiktning av stammar och badrum genomfört
- 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

2018: Fasadskador har lagats på hus 4, 10, 11, 15, 20, 23 och Centrumhuset.
2018: Entrédörrar har renoverats på hus 2, 4, 5, 24 och Centrumhuset.
2018: Ca 80 utomhusarmaturer bytta eller renoverade. Nya glas tillverkade.
2018: Läckande kallvattenledning har bytts ut mellan hus 11 och 12.
2018: Garantibesiktning och garantiarbeten på samtliga fönster på Skönstaholmsvägen.
2018: Garantibesiktning och garantiarbeten på de putsade skorstenarna har genomförts.
2018: Wi-fi har installerats i föreningslokalen.
2018: Kollektivt bredbandsavtal tecknades för alla medlemmar.
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: Övervåningen 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 filmade.
2016: Tak och fasader har besiktigats.
2016: Omläggning med enkupigt lertegel har genomförts på hus 19, 24 och 20.
2016: Dränering har genomförts på Skönstaholmsvägen 51-61 (östsida), Skönstaholmsvägen 97-103 (västsida) samt Skönstaholmsvägen 84-96 (nordostsida). Föreningen har i efterhand reklamerat arbetet och inlett en juridisk tvist mot entreprenören.
2016: Områdets ytterarmaturer har inventerats och en renoveringsplan har tagits fram.
2016: Fyra körsbärsträd har planterats längs Söndagsvägen 86-98.
2016: Fyra entrétrappor vid Skönstaholmsvägen 9-13 och Söndagsvägen 55 har renoverats.
2015: Stambytet av samtliga vertikala stammar har slutförts
2015: 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: Fönsterrenoveringen i samtliga 150 lägenheter har färdigställt 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.

Mk EB CG
HS BR
PO

Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 051 930	1 865 593
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	11 961 951	11 908 004
Finansiella intäkter	857	465
Minskning av kortfristiga fordringar	964 812	0
Ökning av kortfristiga skulder	156 231	0
Ökning av långfristiga skulder/upptagande nytt lån	4 425 596	9 566 021
Mottagna depositioner	120 413	0
	17 629 860	21 474 490
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	8 588 965	10 181 842
Finansiella kostnader	660 097	712 454
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	6 350 655	8 453 153
Ökning av kortfristiga fordringar	0	750 531
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 190 173
	15 599 717	21 288 153
Likvida medel vid årets slut	4 082 073	2 051 930
Årets förändring av likvida medel	2 030 143	186 337

Mb EB CG
MS MJ

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 962	11 908	11 511	10 860	10 299
Resultat efter finansiella poster	-3 322	-4 645	-4 053	-2 957	-3 760
Reservering yttre reparationsfond	657	657	657	657	657
Saldo yttre reparationsfond	5 762	5 105	4 449	3 792	3 135
Lån per kvm totalyta (kr)	4 814	4 498	3 837	3 646	3 769
Kassalikviditet (%)	147	123	71	273	266
Årsavgift bostäder/bostadsyta kvm (kr)	785	763	752	717	696

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	5 105 128	-31 181 148	-4 644 817	174 847 995
Avsättning till yttre						0
Underhållsfond:			656 583	-656 583		0
Disposition av föregående						0
års resultat:				-4 644 817	4 644 817	0
Årets resultat					-3 322 231	-3 322 231
Belopp vid årets utgång	205 458 841	109 991	5 761 711	-36 428 548	-3 322 231	171 525 764

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-36 482 548
Årets resultat	-3 322 231
	-39 804 779

Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till underhållsfond	656 583
I ny räkning överföres	-40 461 362
	-39 804 779

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



M/S
ES CG
HS
MS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	11 855 603	11 526 063
Övriga intäkter		49 872	70 682
Erhållna ersättningar		56 476	311 259
		11 961 951	11 908 004
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-6 866 480	-7 543 161
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-748 328	-959 864
Underhålls- och reparationskostnader	5	-1 189 758	-1 678 817
Avskrivningar	6	-5 820 376	-5 658 990
		-14 624 942	-15 840 832
Driftnetto		-2 662 991	-3 932 828
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter	7	857	465
Räntekostnader	8	-660 097	-712 454
		-659 240	-711 989
Resultat efter finansiella poster		-3 322 231	-4 644 817
Resultat före skatt		-3 322 231	-4 644 817
Årets resultat		-3 322 231	-4 644 817

MÅ
EB CG
MS HS RD

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	144 560 117	148 923 291
Mark		63 871 907	63 871 907
Markanläggningar	10	537 999	631 311
Fastighetsförbättringar	11	29 569 387	24 798 223
		238 539 410	238 224 732
Summa anläggningstillgångar		238 539 410	238 224 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		26 398	12 178
Övriga fordringar		380 432	78 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 063 707	2 099 050
		1 470 537	2 189 321
Kassa och bank		4 082 073	2 051 930
Summa omsättningstillgångar		5 552 609	4 241 252
SUMMA TILLGÅNGAR		244 092 020	242 465 984

MÅ
CG
HS
CG

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		5 761 711	5 105 128
		211 330 543	210 673 960
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-36 482 548	-31 181 148
Årets resultat		-3 322 231	-4 644 817
		-39 804 779	-35 825 965
Summa eget kapital		171 525 764	174 847 995
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	52 300 000	63 975 000
Övriga långfristiga skulder		131 913	185 904
Summa långfristiga skulder		52 431 913	64 160 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 675 000	1 400 000
Leverantörsskulder		891 088	643 510
Aktuella skatteskulder		148 608	47 794
Övriga skulder		94 529	128 095
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 325 118	1 237 686
Summa kortfristiga skulder		20 134 343	3 457 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		244 092 020	242 465 984

MÅ
OB CG
MS HS VS

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 komponentindeldad. 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 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 8 349 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 %.

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 2020-12-31 dividerat med föreningens yta avseende bostäder.

Årsavgifter bostäder (kr/kvm)

Totala årsavgiften delat med föreningens bostadsyta gällande bostadsrätter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	1 373 771	1 347 492
Hysesintäkter lokaler	307 393	293 648
Hysesintäkter garage och parkeringar	444 005	375 775
Årsavgifter bostäder	9 641 730	9 379 707
Hysesbortfall	88 704	129 441
	11 855 603	11 526 063

MÅ BB CG
HS
MO

Not 3 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	504 004	563 705
Städning entreprenad	54 563	79 693
Besiktning/serviceavtal	3 526	90 913
Yttre skötsel/snöröjning	546 537	724 978
Fastighetsel	146 726	151 500
Uppvärmning	2 469 882	2 599 047
Vatten	390 407	359 646
Sophämtning	231 352	180 527
Container/grovsopor	0	38 698
Fastighetsförsäkring	238 051	227 368
Kabel-TV & internet	342 833	361 799
Arvode teknisk förvaltning	556 792	884 387
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 288 230	1 243 230
Övriga driftkostnader	93 577	37 670
	6 866 480	7 543 161

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	173 799	142 764
Styrelse- och mötesarvoden	187 600	93 000
Lagstadgade sociala avgifter	58 917	29 220
Revisionsarvode	39 409	54 566
Befarade hyresförluster	0	192 563
Förvaltningsarvode	136 741	135 921
Övriga externa tjänster	151 862	311 831
	748 328	959 865

Not 5 Underhålls- och reparationskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	552 548	500 244
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	421 609	1 006 839
Utrangering, tak	215 601	171 734
	1 189 758	1 678 817

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader, komponentindelning	4 147 573	4 301 666
Ombyggnad och tillbyggnad	728 981	283 765
Markanläggningar	93 312	93 312
Stamreovering	850 510	980 247
	5 820 376	5 658 990

MÅ EB CG
TO HS AS

Not 7 Övriga ränteintäkter

	2020	2019
Ränteintäkter	857	465
	857	465

Not 8 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader	519 490	538 800
Övriga finansiella kostnader	140 607	173 653
	660 097	712 453

Not 9 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	175 388 889	176 369 273
Försäljning/utrangering	-1 230 809	-980 384
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 158 080	175 388 889
Ingående avskrivningar	-26 465 598	-22 972 582
Försäljning/utrangering	1 015 208	808 650
Årets avskrivningar	-4 147 573	-4 301 666
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 597 963	-26 465 598
Utgående redovisat värde	144 560 117	148 923 291
Taxeringsvärden byggnader	121 540 000	119 659 000
Taxeringsvärden mark	195 699 000	193 992 000
	317 239 000	313 651 000

Not 10 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 377 807	1 377 807
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 377 807	1 377 807
Ingående avskrivningar	-746 496	-653 184
Årets avskrivningar	-93 312	-93 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-839 808	-746 496
Utgående redovisat värde	537 999	631 311

MK
SB
CG
MS
PS
MJ

Not 11 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 890 951	12 116 982
Årets anskaffningar/aktiveringar	6 350 655	15 773 969
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 241 606	27 890 951
Ingående avskrivningar	-3 092 728	-1 828 716
Årets avskrivningar	-1 579 491	-1 264 012
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 672 219	-3 092 728
Utgående redovisat värde	29 569 387	24 798 223

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	123 419	115 118
Övriga förutbetalda kostnader	75 455	80 788
Förutbetald fjärrvärmekostnad	864 833	1 903 144
1 063 707	2 099 050	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från FAR.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	0,730	2022-05-18	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek	0,540	2022-04-20	13 525 000	13 525 000
Nordea Hypotek			0	8 375 000
Nordea Hypotek	0,710	2024-05-22	24 225 000	24 725 000
Nordea Hypotek	1,150	2023-01-18	9 950 000	9 950 000
Nordea Hypotek	0,526	2021-11-08	900 000	1 800 000
Nordea Hypotek			0	1 000 000
Nordea hypotek	0,321	2021-11-25	9 375 000	0
Nordea hypotek	0,284	2021-03-31	6 000 000	0
			69 975 000	65 375 000
Kortfristig del av långfristig skuld			1 400 000	1 600 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 1 400 tkr årligen.

MS
EB CG
MJ HS

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	71 029 000	65 507 000
Varav obelånade	0	0
	71 029 000	65 507 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda hyror/avgifter	897 673	815 777
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	315 011	306 763
Upplupna räntekostnader externt	62 434	65 146
Beräknat arvode för revision	50 000	50 000
	1 325 118	1 237 686

MÅ ES CG
KJ HS 27

Stockholm 2021-04-24



Dag Lundén
Ordförande



Robin Divander



Emma Berggren



Marie Öström



Henrik Segerpalm



Magnus Jung



Carina Gillgren

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06



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 2020.

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 2020 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 revisionsssed 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.

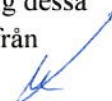
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift 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 revisionsssed 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



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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 6 maj 2021



Lars Karlsson
Auktoriserad revisor