

Årsredovisning 2019

BRF SKÖNVIKSPARKEN, SALEM
769603-2379

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1998-07-03.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skönvik 2, Salem på adressen Rönningevägen 3 i Rönninge. Föreningen har 40 lägenheter om totalt 2 983 kvm och 1 vindslokal i 3:an hyrd av Telenor.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Håkan Köhler	Ordförande
Bo Eriksson	Ledamot
Kurt Lilja	Ledamot
Ronnie Jacobsson	Ledamot
Rolf Thureson	Ledamot
Tord Sundström	Suppleant
Elisabet Lindblad	Suppleant

Valberedning

Nils Göran Engström och Björn Åberg.

Revisorer

Marie Nordlander Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utfört underhåll

Våren 2019:

Hissen i 3:an har moderniserats.
Ventilationskanalerna har rengjorts.
Plattorna utanför övre entrén i 5:an har lagts om

Hösten 2019:

Styrsystemet för värmen har uppgraderats och delvis bytts ut.
En tvättpelare i tvättstugan har bytts ut.
Infarten till parkeringen har justerats för att minska skadorna på kantstenarna.
Sophuset har försetts med kodlås.

Planerade underhåll

2020: Översyn/eventuellt utbyte av maskiner i tvättstugan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning:	Nabo AB
TV och bredband:	Com Hem
Serviceavtal yttertak:	Hagmans Tak
Snöskottning av tak:	DMW tak
Service värme, fläktar:	Schneider Electric
Utrustning tvättstuga:	Miele
Städning:	Davens Åkeri
Snöröjning av parkeringar m.m.:	Raili Nilsson EF
Entrémattor:	Bergslagens Mattleasing AB
Mark och trädgård:	HSB
Inluftsfilter:	Folkfilter
El:	Vattenfall, Telge Energi
Värme:	Södertörns Fjärrvärme

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nuvarande månadsavgifter ger mycket god täckning för kostnader och amorteringar. Under 2019 har amortering skett med 300 000 kr.

Energideklaration har genomförts under året

Skadegörelse och stölder

Under senhösten utsattes Rönningevägen 3 för skadegörelse genom att en okänd person kastade in och sprängde ett explosivt föremål på en balkong. Explosionen innebar att balkongen, fönster och fasaden skadades. Försäkringsbolaget kommer att åtgärda skadorna under första kvartalet 2020.

Därutöver drabbades även föreningen av stölder av bänkarna utanför entréerna och enskilda medlemmar fick cyklar stulna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 298	2 118	2 115	2 295
Resultat efter fin. poster	-107	-83	339	381
Soliditet, %	56	55	55	54
Yttre fond	1 751	2 108	1 982	1 856
Taxeringsvärde	40 600	33 000	33 000	33 000
Bostadsyta, kvm	2 983	2 983	2 983	2 983
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	721	721	721	721
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 029	6 130	6 230	6 398
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	0,97	0,85	0,87
Belåningsgrad, %	43,85	44,34	44,81	45,76

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	13 091	-	-	13 091
Upplåtelseavgifter	5 703	-	-	5 703
Fond, yttre underhåll	2 108	-	-357	1 751
Balanserat resultat	2 624	-83	357	2 898
Årets resultat	-83	83	-107	-107
Eget kapital	23 443	0	-107	23 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 898
Årets resultat	<u>-107</u>
Totalt	2 791

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	126
Balanseras i ny räkning	<u>2 665</u>
	2 791

PT
HC

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 298	2 118
Rörelseintäkter		8	0
Summa rörelseintäkter		2 306	2 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-1 811	-1 630
Övriga externa kostnader	8	-70	-76
Personalkostnader	9	-73	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-232	-233
Summa rörelsekostnader		-2 185	-2 021
Rörelseresultat		120	97
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-228	-180
Summa finansiella poster		-228	-180
Resultat efter finansiella poster		-107	-83
Årets resultat		-107	-83

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	41 014	41 242
Maskiner och inventarier	12	64	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>41 078</i>	<i>41 242</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>41 078</i>	<i>41 242</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	0
Övriga fordringar	13	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135	128
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>146</i>	<i>128</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		558	908
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>558</i>	<i>908</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>704</i>	<i>1 036</i>
Summa tillgångar		41 782	42 278

Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		18 794	18 794
Fond för yttre underhåll		1 751	2 108
Summa bundet eget kapital		20 545	20 902

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 898	2 624
Årets resultat		-107	-83
Summa fritt eget kapital		2 791	2 541

Summa eget kapital

23 336 23 443

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15	17 685	17 985
Summa långfristiga skulder		17 685	17 985

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		309	300
Leverantörsskulder		128	215
Skatteskulder		0	-2
Övriga kortfristiga skulder		41	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	283	315
Summa kortfristiga skulder		760	849

Summa eget kapital och skulder

41 782 42 278

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skönviksparken, Salem har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	10 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Av föreningens lån om 17 985 tkr förfaller 11 244 tkr till betalning inom 12 månader. Samtliga av föreningens lån tas upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	48	47
Hysesintäkter, p-platser	96	97
Intäktsreduktion	0	-179
Årsavgifter, bostäder	2 150	2 149
Övriga fakturerade kostnader	4	4
Övriga intäkter	8	0
Summa	2 306	2 118

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	66	89
Snöskottning	14	13
Städning	77	80
Trädgårdsarbete	130	62
Övrigt	0	8
Summa	287	253

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	696	67
Summa	696	67

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
Modernisering av hiss	0	483
Summa	0	483

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	66	66
Sophämtning	34	33
Uppvärmning	356	351
Vatten	118	116
Summa	574	566

Handwritten initials/signature

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	1	1
Fastighetsförsäkringar	57	54
Fastighetsskatt	55	53
Kabel-TV	140	137
Självrisker	0	15
Summa	254	261

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	43	41
Bankkostnader	4	3
Extradebitering förvaltn.	6	10
Förbrukningsmaterial	0	6
Revisionsarvoden	15	15
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Summa	70	76

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	17	15
Styrelsearvoden	56	67
Summa	73	82

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228	180
Summa	228	180

24
Ph. H

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	46 977	46 977
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 977	46 977
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 735	-5 503
Årets avskrivning	-228	-233
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 963	-5 735
Utgående restvärde enligt plan	41 014	41 242
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	4 800	4 800
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 000	26 000
Taxeringsvärde mark	9 600	7 000
Summa	40 600	33 000
Not 12, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	0
Inköp	67	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	67	0
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-3	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-3	0
Utgående restvärde enligt plan	64	0
Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2	0
Summa	2	0

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	63	55
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	36	35
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	26
Summa	135	128

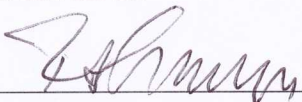
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
SEB	2020-10-28	1,49 %	4 869	5 169
SEB	2021-07-28	1,35 %	6 742	6 742
SEB	2020-05-28	1,08 %	6 375	6 375
Summa			17 985	18 285
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			300	

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	15	15
El	5	7
Förutbetalda avgifter/hyror	199	199
Löner	0	21
Sociala avgifter	0	7
Städning	0	3
Uppvärmning	49	49
Utgiftsräntor	15	14
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-1	0
Summa	283	315

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	27 900	27 900
Summa	27 900	27 900

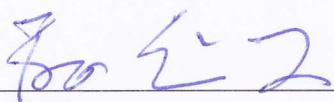
Underskrifter

Rönninge, 2020-03-31
Ort och datum



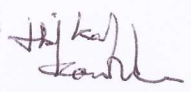
Rolf Thureson

Ledamot



Bo Eriksson

Ledamot



Håkan Köhler

Ordförande



Kurt Lilja

Ledamot



Ronnie Jakobsson

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-11



Parameter Revision

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skönviksparken
Org.nr. 769603-2379

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skönviksparken för år 2019.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skönviksparken för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 11 april 2020

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor