

# Årsredovisning 2022

BRF Skinnarviksberget nr 2



JPP  
vs  
hl  
f  
ss

# Innehållsförteckning

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse      | 1 |
| Förändring av likvida medel | 4 |
| Flerårsöversikt             | 5 |
| Resultatdisposition         | 5 |

|                                          |          |
|------------------------------------------|----------|
| <b>Ekonomi</b>                           | <b>6</b> |
| Resultaträkning                          | 6        |
| Balansräkning - Tillgångar               | 7        |
| Balansräkning - Eget kapital och skulder | 8        |
| Noter                                    | 9        |
| Underskrifter                            | 13       |

## Revisionsberättelse

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom left of the page. The signatures are stylized and appear to be of various individuals, possibly related to the audit or the company.

Styrelsen för BRF Skinnarviksberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

### Grundfakta om föreningen

Föreningen köpte 2001-05-11 fastigheten Haren 3 av Svenska Bostäder. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades i mars 2006 och gällande stadgar är från maj 2022. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller t.o.m. 2024-01-01. Föreningen har därefter ett nytt tomträttsavtal gällande till 2044-01-01. Till fastigheten hör 61 parkeringsplatser.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1963 och består av 7 plan. Byggnadens taxerade totala yta är 7 035 kvm varav 7 042 kvm utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

| 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 5 r.o.k. | Lokaler |
|----------|----------|----------|----------|---------|
| 24       | 2        | 61       | 10       | 1       |

### Medlemmar och hyresgäster

Vid årsskiftet 2021/2022 hade föreningen 97 bostadslägenheter och en företagslokal som ägs av ett företag som är medlemmar i föreningen. 94 bostadsrätter och 3 hyreslägenheter. TeliaSonera hyr ett mindre utrymme för sin mobiltelefonanläggning (ca 3 kvm). Under 2022 har 8 överlåtelser skett. En hyresrätt tillfallit föreningen och sålts som bostadsrätt. Föreningen har ytterligare en tidigare hyresrätt som idag nyttjas som gästlägenhet för föreningens medlemmar.

### Styrelse

Den 1 januari 2022 var styrelsens sammansättning följande:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Arman Safaeian Pour | Ledamot |
| Alexandra Stjerna   | Ledamot |
| Johan Malmgren      | Ledamot |
| Arne Johansson      | Ledamot |
| Susanne Johansson   | Ledamot |
| Ulf Strenger        | Ledamot |
| Carl Rönn           | Ledamot |

Vid ordinarie föreningsstämma 2022-05-19 valdes följande styrelse:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Arman Safaeian Pour | Ledamot |
| Johan Malmgren      | Ledamot |
| Arne Johansson      | Ledamot |
| Susanne Johansson   | Ledamot |
| Ulf Strenger        | Ledamot |
| Leif Nord           | Ledamot |
| Robert Bjurshagen   | Ledamot |

Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials, including "RB" and "B. H. 58".



Styrelsen har under 2022 haft 22 protokollförda styrelsemöten, och ett flertal extra projekt- och arbetsmöten.

### Revisorer

Vid föreningsstämman 2022-05-19 valdes Per Artvin, 242 Revision AB, till extern revisor och Anders Lundgren Boström, Nexia Revision, till revisorssuppleant.

### Valberedning

Vid föreningsstämman 2022-05-19 valdes Catharina Fogelström (sammankallande), Miho Kamiyasu och Karin Hermansson till valberedningen.

### Ekonomi

Följande projekt har till viss del genomförts under 2022:

1. Installationen av de nya portarna genomfördes under våren 2022.
2. Olika alternativ till ombyggnad och renovering av cykelrum undersökts och ett två-vånings cykelställ har installerats på prov i ett av rummen. Då detta inte kommer att passa alla användare så har styrelsen undersökt andra alternativ och kommit fram till en bra lösning som kommer att genomföras under 2023.
3. Vid stämman 2022-05-19 fattades beslut om installation av laddstolpar. Offerter har inhämtats och en av dem har valts för upphandling. Laddstolparna installeras under våren 2023.
4. Vid stämman 2022-05-19 fattades beslut om takrenovering och solcellsinstallation. Förstudie och framtagande av förfrågningsunderlag genomfördes under 2022. Två offerter inkom, men kvaliteten var inte tillfredsställande. Detta arbete fortsätter under 2023.
5. Utegruppen har undersökt olika alternativ till renovering av parkering och planteringar. Offerter har inkommit, men upphandling har ännu inte skett.
6. Stockholms stads erbjudande om att föreningen kunde få köpa tomten har utretts mycket noggrant inför en extrastämma i februari 2023. Ett nytt tomträttsavtal skrevs med staden.

För att få föreningens ekonomi i balans höjdes avgifterna med 25% vid halvårsskiftet 2022. Dessutom höjdes avgifterna med 5% vid helårsskiftet 2022/2023 för att motsvara den höga inflationen.

Avskrivningar görs enligt plan.

Under kommande år kommer den växande kassan att belastas av diverse investeringar, underhåll och renoveringar.

### Huvudsaklig verksamhet under 2022

- Injustering av ventilationen, OVK och radonmätning
- Driftsätta bokningstavla för tvättstuga
- Uppdatera underhållsplanen
- Installation av nya portar och ytterdörrar
- Projektering av utemiljön vilket bl.a. innebär renovering p-platser, grönytor m.m.
- Projektering av takrenovering
- Projektering och upphandling av laddstolpar med tillhörande p-platser
- Projektering och upphandling ombyggnad cykelrum
- Avtalet med vår ekonomiske förvaltare Storholmen AB är omförhandlat
- Avtalet med vår tekniske förvaltare genomgången och diskuterat.
- Avtal om tomträttsavtal signerat. Gäller till 2044-01-01

- Instruerat av Mäklarsamfundet Upphandling i Sverige AB -

VS AB  
JP  
e/sy  
AB

### Planerad verksamhet för 2023

- Installation laddstolpar
- Ombyggnad cykelrum och installation av nya cykelställ
- Renovering tak och installation av solceller, slutförande av projektering, upphandling och genomförande
- Kalibrering av värmesystem med hjälp av detaljerad mätning
- Installation av nya nödtelefoner i hissarna
- Slutligt projektavslut med Enstar efter genomföra bullerdämpande åtgärder

### Fastigheten - teknisk status

Föreningen ska under 2023 uppdatera underhållsplanen. Grundlig genomgång av fastigheten kommer därmed göras och vi förväntar oss att ha underhållsplan vi kan följa fram till år 2070. Dock är det viktigt att styrelsen uppdaterar underhållsplanen varje år. En underhållsplan ger en indikation om kommande renoveringar. Styrelsen avgör dock från fall till fall, efter konsultation med certifierade besiktningsmän och sakkunniga, om respektive renovering ska genomföras, om den kan skjutas upp eller om ett arbete kanske måste tidigareläggas.

Under de kommande 10 åren ligger (utan inbördes rangordning): fasad, tak, utemiljö och relining av tillvatten, till det tillkommer vanligt underhåll.

### Fastigheten avtal och förvaltning

|                          |                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning    | Storholmen Förvaltning                                                                                        |
| Fastighetsskötsel        | Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB                                                                         |
| Trädgårdsskötsel         | Gunnar Bonnedals Trädgård                                                                                     |
| Trappstädning            | ED's                                                                                                          |
| Snöröjning               | Växthuset Utveckling AB                                                                                       |
| Jouravtal                | Borg & Merio Fastighetsförvaltning AB                                                                         |
| Försäkring               | Brandkontoret, Föreningens fastighet Haren 3 är fullvärdeförsäkrad och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. |
| Fastighetens uppvärmning | Bergvärme                                                                                                     |
| TV                       | ComHem                                                                                                        |
| Bredband                 | Bredband2                                                                                                     |
| Hissar                   | I.T.K. Hiss AB                                                                                                |
| Brandskyddsarbete        | Presto                                                                                                        |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

**Förändring av likvida medel**

|                                             | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>       | <b>12 679 760</b> | <b>-71 528</b>    |
| <b>Inbetalningar</b>                        |                   |                   |
| Rörelseintäkter                             | 4 088 153         | 3 395 640         |
| Finansiella intäkter                        | 15 479            | 16                |
| Minskning av kortfristiga fordringar        | 6 008             | 54 970            |
| Ökning av kortfristiga skulder              | 385 543           | 0                 |
| Upplåtelse av bostadsrätt                   | 383 000           | 16 000 000        |
|                                             | <b>4 878 183</b>  | <b>19 450 626</b> |
| <b>Utbetalningar</b>                        |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar        | 5 205 836         | 6 368 396         |
| Finansiella kostnader                       | 77                | 6 026             |
| Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder | 1 493 175         | 0                 |
| Ökning av kortfristiga fordringar           | 0                 | 0                 |
| Minskning av kortfristiga skulder           | 0                 | 324 916           |
|                                             | <b>6 699 088</b>  | <b>6 699 338</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>         | <b>10 858 855</b> | <b>12 679 760</b> |
| <b>Årets förändring av likvida medel</b>    | <b>-1 820 905</b> | <b>12 751 288</b> |

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials: "JP", "RB", "SG", and a large stylized signature.



| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter                  | 2 833       | 2 483       | 2 238       | 2 242       | 2 241       |
| Hyrer                        | 868         | 840         | 929         | 936         | 1 022       |
| Långfristiga skulder         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Kassa                        | 10 858      | 12 680      | -72         | 1 887       | 9 434       |
| Drift och skötsel            | 2 585       | 2 129       | 1 496       | 1 314       | 2 020       |
| Underhåll och reparationer   | 668         | 1 758       | 1 220       | 2 391       | 544         |
| Värme                        | 0           | 0           | 0           | -130        | 886         |
| Vatten                       | 145         | 134         | 125         | 99          | 117         |
| El                           | 1 574       | 983         | 460         | 560         | 315         |
| Tomträtt                     | 660         | 660         | 660         | 660         | 660         |
| Fastighetsavg./fast.skatt    | 170         | 164         | 161         | 156         | 154         |

#### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 108 295 962          | 53 787 961            | 4 251 090                   | -45 237 675            | -5 886 858        | 115 210 480        |
| Upplåtelse av bostadsrätt:                 |                      | 383 000               |                             |                        |                   | 383 000            |
| Avsättning yttre UH-fond:                  |                      |                       | 690 639                     | -690 639               |                   | 0                  |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | -5 886 858             | 5 886 858         | 0                  |
| Årets resultat                             |                      |                       |                             |                        | -4 010 373        | -4 010 373         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>108 295 962</b>   | <b>54 170 961</b>     | <b>4 941 729</b>            | <b>-51 815 172</b>     | <b>-4 010 373</b> | <b>111 583 107</b> |

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -51 815 171        |
| Årets resultat      | -4 010 373         |
|                     | <b>-55 825 544</b> |

|                                                     |                    |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| Behandlas så att                                    |                    |
| Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar | 965 109            |
| I ny räkning överföres                              | -56 790 653        |
|                                                     | <b>-55 825 544</b> |

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

*[Handwritten signatures and initials: "SK", "VRP", "RD", "sg"]*

| Resultaträkning                                       | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|-------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                |     |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                                 | 1   | 3 953 786                 | 3 323 133                 |
| Övriga intäkter                                       |     | 115 655                   | 63 384                    |
| Erhållna ersättningar                                 |     | 18 712                    | 9 123                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                          |     | <b>4 088 153</b>          | <b>3 395 640</b>          |
| <b>Föreningens kostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Drift och skötsel                                     | 2   | -2 585 845                | -2 023 243                |
| Underhåll och reparationer                            | 3   | -668 335                  | -1 758 242                |
| Fastighetsskatt/-avgift                               |     | -170 573                  | -163 656                  |
| Övriga fastighetskostnader                            | 4   | -1 514 075                | -1 864 199                |
| Arvoden och löner                                     | 5   | -197 476                  | -212 479                  |
| Föreningens övriga kostnader                          | 6   | -69 532                   | -346 577                  |
| <b>Summa föreningens kostnader</b>                    |     | <b>-5 205 836</b>         | <b>-6 368 396</b>         |
| <b>Driftnetto</b>                                     |     | <b>-1 117 683</b>         | <b>-2 972 756</b>         |
| <b>Föreningens investeringar och avskrivningar</b>    |     |                           |                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar     |     | -2 908 092                | -2 908 092                |
| <b>Resultat efter investeringar och avskrivningar</b> |     | <b>-4 025 775</b>         | <b>-5 880 848</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                             |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter      |     | 15 479                    | 16                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter            |     | -77                       | -6 026                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                       |     | <b>15 402</b>             | <b>-6 010</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>              |     | <b>-4 010 373</b>         | <b>-5 886 858</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>                            |     | <b>-4 010 373</b>         | <b>-5 886 858</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                 |     | <b>-4 010 373</b>         | <b>-5 886 858</b>         |

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -





## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar

**Summa materiella anläggningstillgångar**

7

8

9

75 170 289

26 361 119

**101 531 408**

77 106 501

25 839 824

**102 946 325**

**Summa anläggningstillgångar**

**101 531 408**

**102 946 325**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar**

2 800

213

296 381

**299 394**

0

1 202

304 200

**305 402**

##### *Kassa och bank*

**Summa omsättningstillgångar**

10 858 857

**11 158 251**

12 679 761

**12 985 163**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**112 689 659**

**115 931 488**

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

ap JGP RB  
USM Z  
sg

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

162 466 923

162 083 923

Fond för yttre underhåll

4 941 729

4 251 090

**Summa bundet eget kapital**

**167 408 652**

**166 335 013**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-51 815 171

-45 237 674

Årets resultat

-4 010 373

-5 886 858

**Summa fritt eget kapital**

**-55 825 544**

**-51 124 532**

**Summa eget kapital**

**111 583 108**

**115 210 481**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

363 658

270 889

Aktuella skatteskulder

8 679

16 278

Övriga skulder

-24 730

33 810

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

758 944

400 030

**Summa kortfristiga skulder**

**1 106 551**

**721 007**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**112 689 659**

**115 931 488**

- Distrubert av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials, including 'JPP', 'RB', and 'SS'.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella 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.

#### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

### Not 1 Årsavgifter och hyror

|                            | 2022             | 2021             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 2 833 295        | 2 483 034        |
| Hyror                      | 819 058          | 840 099          |
| Elavgift BR bostad         | 328 314          | 0                |
| Reduktion årsavgift bostad | -26 880          | 0                |
|                            | <b>3 953 787</b> | <b>3 323 133</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'JP', 'RB', 'US', and 'SS'.



**Not 2 Drift och skötsel**

|                                      | 2022             | 2021             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad        | 97 194           | 95 178           |
| Fastighetsskötsel enligt beställning | 73 197           | 175 092          |
| Gårdsskötsel enligt avtal            | 54 694           | 51 375           |
| Snöröjning/Sandning                  | 80 421           | 77 562           |
| Städning entreprenad                 | 233 573          | 202 870          |
| Serviceavtal                         | 55 611           | 46 178           |
| Förbrukningsmaterial                 | 28 539           | 28 935           |
| Klottersanering                      | 15 955           | 4 774            |
| Hissbesiktning/övriga besiktningar   | 44 753           | 59 250           |
| El fastighetsgemensamma utrymmen     | 1 574 715        | 982 594          |
| Vatten och avlopp                    | 145 699          | 133 979          |
| Sophämtning/renhållning              | 146 313          | 142 183          |
| Övrig drift och skötsel              | 35 181           | 23 273           |
|                                      | <b>2 585 845</b> | <b>2 023 243</b> |

**Not 3 Underhåll och reparationer**

|                                         | 2022           | 2021             |
|-----------------------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer försäkrings                | 21 538         | 0                |
| Reparation hyreslägenhet                | 28 682         | 18 239           |
| Reparation tvättutrustning              | 14 107         | 101 584          |
| Reparation låsinstallationer            | 1 700          | 6 708            |
| Reparation vatten och avlopp            | 40 016         | 43 129           |
| Reparation elinstallationer             | 78 123         | 18 417           |
| Reparation hissinstallationer           | 143 472        | 106 687          |
| Reparation entréer och trapphus         | 15 331         | 19 663           |
| Reparation värme- och kylsystem         | 54 519         | 107 765          |
| Övriga reparationer                     | 89 148         | 76 754           |
| Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen | 0              | 156 447          |
| Underhåll fasad och tak                 | 6 996          | 56 298           |
| Underhåll balkonger/altaner             | 0              | 11 246           |
| Underhåll ventilationssystem            | 0              | 771 554          |
| Underhåll elinstallationer              | 35 000         | 263 750          |
| Underhåll vatten och avlopp             | 79 375         | 0                |
| Engångs ersättning                      | 50 000         | 0                |
| Avläsning mediaföbrukning               | 10 328         | 0                |
|                                         | <b>668 335</b> | <b>1 758 241</b> |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.

**Not 4 Övriga fastighetskostnader**

|                                    | 2022             | 2021             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsförsäkringar             | 85 132           | 82 019           |
| Tomträttsavgäld                    | 659 800          | 659 800          |
| Kabel-TV                           | 111 255          | 105 836          |
| Arvode ekonomisk förvaltning       | 138 152          | 133 093          |
| Arvode uppdrag/utredningar         | 151 290          | 270 883          |
| Projekt-/konsultarvoden            | 344 742          | 578 663          |
| Överlåtelse-/pantsättningsavgifter | 23 704           | 33 905           |
|                                    | <b>1 514 075</b> | <b>1 864 199</b> |

**Not 5 Arvoden och löner**

|                           | 2022           | 2021           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse-/revisionsarvode | 150 263        | 169 998        |
| Sociala avgifter          | 47 213         | 42 481         |
|                           | <b>197 476</b> | <b>212 479</b> |

**Not 6 Föreningens övriga kostnader**

|                                       | 2022          | 2021           |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Mäklarprovision                       | 0             | 183 000        |
| Kontorsmateriel                       | 5 907         | 18 685         |
| Telefon & Internet                    | 14 482        | 10 721         |
| Revisionsarvoden                      | 27 250        | 33 500         |
| Föreningsstämmokostnader              | 2 400         | 2 400          |
| Övriga förvaltningskostnader          | 899           | 8 632          |
| Föreningsavgifter                     | 5 162         | 5 034          |
| Bankavgifter, porto, övriga kostnader | 10 648        | 29 084         |
| Konstaterade hyresförluster           | 0             | 55 521         |
| Kostn.utlägg styrelse/med             | 2 785         | 0              |
|                                       | <b>69 533</b> | <b>346 577</b> |

**Not 7 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas

**Materiella anläggningstillgångar**

|                                       |           |
|---------------------------------------|-----------|
| Byggnader, komponentuppdelade         | 0,8-1,7 % |
| Fastighetsförbättringar               | 5,0 %     |
| Renoveringar (hiss, stam, tvättstuga) | 2,0 %     |
| Belysning trapphus                    | 3,33 %    |

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                 | <b>2022-12-31</b>  | <b>2021-12-31</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 104 335 366        | 104 335 366        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>104 335 366</b> | <b>104 335 366</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -27 228 865        | -25 292 653        |
| Årets avskrivningar                             | -1 936 212         | -1 936 212         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-29 165 077</b> | <b>-27 228 865</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>75 170 289</b>  | <b>77 106 501</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 101 531 000        | 76 645 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 220 172 000        | 153 568 000        |
|                                                 | <b>321 703 000</b> | <b>230 213 000</b> |

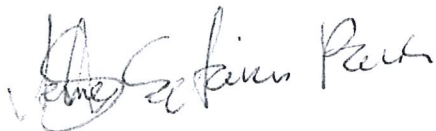
**Not 9 Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar**

|                                                 | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 30 206 986        | 30 206 986        |
| Årets investering                               | 1 493 176         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 700 162</b> | <b>30 206 986</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 367 163        | -3 395 283        |
| Årets avskrivningar                             | -971 880          | -971 880          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-5 339 043</b> | <b>-4 367 163</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>26 361 119</b> | <b>25 839 823</b> |

Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.



Stockholm 2023 -04 - 18



Arman Safaeian Pour



Leif Nord



Johan Malmgren



Arne Johansson



Susanne Johansson

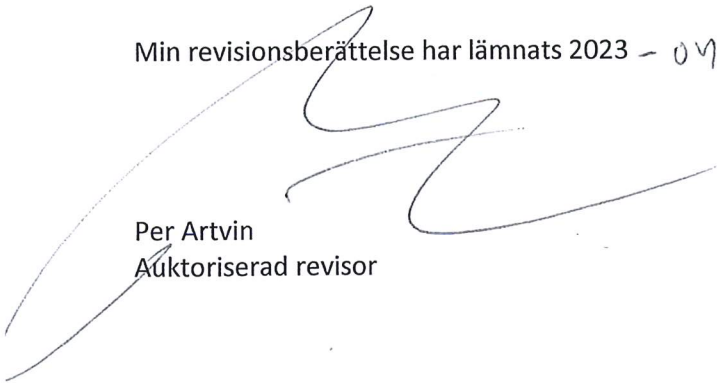


Ulf Strenger



Robert Bjurshagen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 07 - 20



Per Artvin  
Auktoriserad revisor

- Distrubrat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skinnarviksberget nr 2  
Org.nr. 716422-0829

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skinnarviksberget nr 2 för år 2022.

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 2022 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.

#### *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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella 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 Brf Skinnarviksberget nr 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***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.

Stockholm den 20 april 2022

Per Artvin  
Auktoriserad revisor

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -