

# Årsredovisning 2020

**Brf Skåpbo**

Org nr 769624-0659

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 00 220



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

## **Avskrivning**

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

## **Balansräkning**

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

## **Förvaltningsberättelse**

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

## **Inre reparationsfond**

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

## **Insats**

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

## **Kapitaltillskott**

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

## **Kortfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

## **Likviditet**

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

## **Långfristiga skulder**

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

## **Omsättningstillgångar**

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

## **Resultaträkning**

= En sammanställning på föreningens

## **Soliditet**

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

## **Underhållsfond**

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

## **Upplupna intäkter**

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

## **Upplupna kostnader**

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

## **Upplåtelse**

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

## **Upplåtelseavgift**

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

## **Upplåtelseavtal**

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

## **Årsavgift**

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

## **Årsstämma**

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Skåpbo, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2018.

#### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Rikthyveln 1. Fastighetens byggnadsår är 1946 med värdeår 1975 och har adressen Skåpvägen 1-13, 7A samt Bordsvägen 11-27, 11A i Enskede. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026-03-31.

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 5 740 kvm, varav 5 265 kvm avser bostadsyta samt 475 kvm avser lokalyta. 4 367 kvm avser bostadsrättsyta och 898 kvm avser hyresrätter.

Föreningen upplåter 94 bostadslägenheter varav 17 är hyresrätter samt innehar föreningen 21 lokaler. Föreningen har inrett ett gym och ett uthyrningsrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar och hyresgäster. Uthyrningsrummet kan hyras av vänner och bekanta enstaka nätter högst en vecka åt gången.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
72 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

#### Övriga objekt

21 st	Lokaler
11 st	Parkeringsplatser

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm vilket inkluderar styrelseansvarförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Komunal fastighetsavgift utgår med 1 429 kr per lägenhet för 2020. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 88 717 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 690 000 kr och markvärde 36 027 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 september 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Ingen planerad höjning av årsavgifterna för 2021.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-05-19 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Stefan Flintzberg Daniel Humble Frida Askholt Lisbet Fletcher Annika Holmgren Åsa Nyström Yoann Widborg
-----------	---

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jacob Biderholt  
Parameter Revision AB

Valberedning

Camilla Carlén

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi har dragit in kollektiv fiberanslutning till alla lägenheter som ingår i avgiften, leverantör är Telia/Halebop.

Vi har fortsatt utveckla våran gård och trädgård.

Vi har 32 200 000 kr miljoner i skuld. När vi bildades så hade vi 49 miljoner ( 16 800 000 miljoner sedan 2013).

Portkoder har installerats på alla portarna.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 112 medlemmar. Under året har 18 medlemmar tillträtt samt 15 medlemmar utträtt ur föreningen vid 9 antal överlåtelser. Det har inte skett någon upplåtelse under året.

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse- av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningsstämma har en medlem per lägenhet en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	4 306	4 280	4 288	4 274
Resultat efter finansiella poster	-831	-1 376	168	-1 569
Fastighetslån/kvm	6 116	7 461	8 225	7 308
Årsavgifter/kvm	614	621	606	613
Soliditet (%)	72	72	70	66

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 656 000	12 834 235	-6 448 954	-1 375 855	84 665 426
Disposition av föregående års resultat:			-1 375 855	1 375 855	0
Årets resultat				-831 416	-831 416
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>79 656 000</b>	<b>12 834 235</b>	<b>-7 824 809</b>	<b>-831 416</b>	<b>83 834 010</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står;

ansamlad förlust	-7 824 809
årets förlust	-831 416
	<b>-8 656 225</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-8 656 225
	<b>-8 656 225</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 305 841	4 279 831
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 305 841</b>	<b>4 279 831</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 350 618	-2 851 731
Övriga externa kostnader	4	-410 647	-427 919
Personalkostnader	5	-123 534	-123 534
Avskrivningar		-1 846 985	-1 833 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 731 784</b>	<b>-5 236 962</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-425 943</b>	<b>-957 131</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 414	12 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 887	-430 914
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-405 473</b>	<b>-418 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-831 416</b>	<b>-1 375 855</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-831 416</b>	<b>-1 375 855</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	103 346 264	104 490 984
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	7 658 828	8 167 332
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 005 092</b>	<b>112 658 316</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 005 092</b>	<b>112 658 316</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 348 231	1 386 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	238 996	243 751
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 587 227</b>	<b>1 630 584</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 493 778	3 544 978
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 493 778</b>	<b>3 544 978</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 081 005</b>	<b>5 175 562</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>117 086 097</b>	<b>117 833 878</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 490 235	92 490 235
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>92 490 235</b>	<b>92 490 235</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 824 809	-6 448 955
Årets resultat		-831 416	-1 375 855
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 656 225</b>	<b>-7 824 810</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>83 834 010</b>	<b>84 665 425</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	20 000 000	32 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>32 200 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 200 000	0
Leverantörsskulder		302 297	168 374
Skatteskulder		29 511	169 472
Övriga skulder		28 864	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	691 415	630 607
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 252 087</b>	<b>968 453</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>117 086 097</b>	<b>117 833 878</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-831 416	-1 375 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 846 985	1 833 778
Förändring skatteskuld/fordran		-139 961	-117 222
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>875 608</b>	<b>340 701</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-29 709	-67 686
Förändring av leverantörsskulder		133 923	-152 523
Förändring av kortfristiga skulder		89 673	100 685
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 069 495</b>	<b>221 177</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-193 761	-1 044 407
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-193 761</b>	<b>-1 044 407</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring insatskapital		0	2 360 756
Förändring av långfristiga skulder		0	-3 300 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-939 244</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>875 734</b>	<b>-1 762 474</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 931 409	6 693 882
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>5 807 143</b>	<b>4 931 408</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Fonder

Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på förenings byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentligt. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnaden.

### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme	150 år
Stammar VVS	50 år
El	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40,25 år
Tak	50
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer även nedan invensteringar som föreningen gjort

#### Materiella anläggningstillgångar

#### Total avskrivningstid

Markanläggning	5 år
Uppvärmning	20 år
Sopanläggning	10 år
Inventarier	10,5 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 680 440	2 681 216
Hyror bostäder	1 239 690	1 196 046
Hyror lokaler	281 854	325 084
P-plats och garage	52 800	52 800
Hysesintäkter, övriga objekt	4 819	5 872
Debiterad fastighetsskatt	6 594	2 723
Hysesbortfall, bostäder	0	-5 791
Hysesbortfall, lokaler	0	-2 350
Hysesbortfall, övriga objekt	0	-1 466
Kravavgift	0	2 400
Pantförskrivningsavgift	4 682	8 320
Uppvärmning, ej moms	31 473	10 257
Överlåtelseavgift	3 489	4 625
Öres och kronjustering	0	96
	<b>4 305 841</b>	<b>4 279 832</b>



### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Trädgårdsskötsel	57 712	261 422
Städkostnader	171 870	240 628
Hyra av entrémattor	17 203	14 183
Snöröjning/sandning	23 288	93 172
Serviceavtal	34 975	45 720
Besiktningkostnader	2 000	4 110
Reparationer	389 989	336 784
Trädgård och utemiljö	0	9 525
Planerat underhåll	32 000	187 815
Fastighetsel	136 812	127 581
Uppvärmning	391 728	475 710
Vatten och avlopp	220 007	196 907
Avfallshantering	133 113	148 286
Försäkringskostnader	126 083	122 917
Tomträttsavgäld	301 500	301 500
Kabel-tv	26 290	25 876
Bredband	57 678	57 609
Teknisk förvaltning	183 300	98 674
Korttidshyra inventarier	17 774	18 701
Förbrukningsinventarier	0	67 016
Förbrukningsmaterial	19 533	16 571
Städdagar kostn i samband med	7 763	1 023
	<b>2 350 618</b>	<b>2 851 730</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	27 170	27 170
Fastighetsavgift	134 326	129 438
Telefoni	11 947	3 700
Datorkommunikation	16 332	6 711
Hemsida	1 337	1 337
Porto	120	14 686
Kundförluster	0	7 418
Föreningsgemensamma kostnader	3 527	15 042
Revisionsarvode	24 312	18 016
Ekonomisk förvaltning	170 351	139 345
Bankkostnader	426	3 862
Juridisk konsultation	14 375	40 439
Fastighetsskatt, ändrad taxering	0	1 650
Övriga poster	6 424	19 105
	<b>410 647</b>	<b>427 919</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	94 000	94 000
Sociala avgifter	29 534	29 534
	<b>123 534</b>	<b>123 534</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	75 397 259	74 352 852
Inköp	193 761	1 044 407
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>75 591 020</b>	<b>75 397 259</b>
Ingående avskrivningar	-6 433 377	-5 108 103
Årets avskrivningar	-1 335 397	-1 325 274
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 768 774</b>	<b>-6 433 377</b>
Redovisat värde mark	35 527 102	35 527 102
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>35 527 102</b>	<b>35 527 102</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>103 349 348</b>	<b>104 490 984</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 690 000	52 690 000
Taxeringsvärden mark	36 027 000	36 027 000
	<b>88 717 000</b>	<b>88 717 000</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 247 148	9 247 148
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 247 148</b>	<b>9 247 148</b>
Ingående avskrivningar	-1 079 816	-571 312
Årets avskrivningar	-508 504	-508 504
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 588 320</b>	<b>-1 079 816</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 658 828</b>	<b>8 167 332</b>

### Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	34 866	402
Avräkningskonto förvaltare	2 313 365	1 386 431
	<b>2 348 231</b>	<b>1 386 833</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
StokAB	9 844	9 844
Stockholm stad	75 375	75 375
Com Hem	6 592	6 572
Fastum	30 156	41 906
Länsförsäkringar	84 783	83 691
Halebop	27 918	0
ACACIA Finans	4 328	0
Restate	0	26 363
	<b>238 996</b>	<b>243 751</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,781	rörligt	3 200 000	3 200 000
Swedbank	0,879	rörligt	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,77	2022-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,95	2023-08-25	10 000 000	10 000 000
			<b>32 200 000</b>	<b>32 200 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			12 200 000	0

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 0 kr.

Lån som förfaller inom ett år: 12 200 000 kr.

Föreningen har amorteringsfria lånevillkor. Amorterig sker i samband med upplåtelser.

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Räntekostnader	34 672	38 163
Revision	22 000	20 000
Fastighetsel	109 480	94 498
Avfallskostnader	5 071	15 288
Vatten och avlopp	47 720	65 664
Städ	14 400	14 090
Förutb hyror/avgifter, ej moms	385 248	382 904
Åkerlunds fastighetsservice	11 058	0
styrelsearvode	47 000	0
sociala avgifter	14 767	0
	<b>691 416</b>	<b>630 607</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

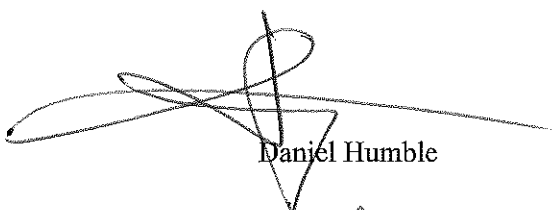
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	<b>49 000 000</b>	<b>49 000 000</b>



Stockholm



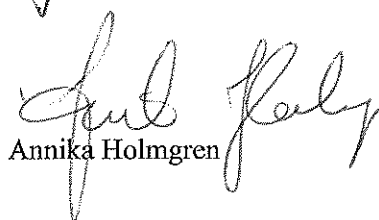
Stefan Flintzberg



Daniel Humble



Lisbet Fletcher



Annika Holmgren



Yoann Widborg



Åsa Nyström



Frida Askholt

Vår revisionsberättelse har lämnats



Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skåpbo  
Org.nr. 769624-0659

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåpbo för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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, förfälskning, 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 Skåpbo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 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 23 mars 2021

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt  
Auktoriserad revisor

