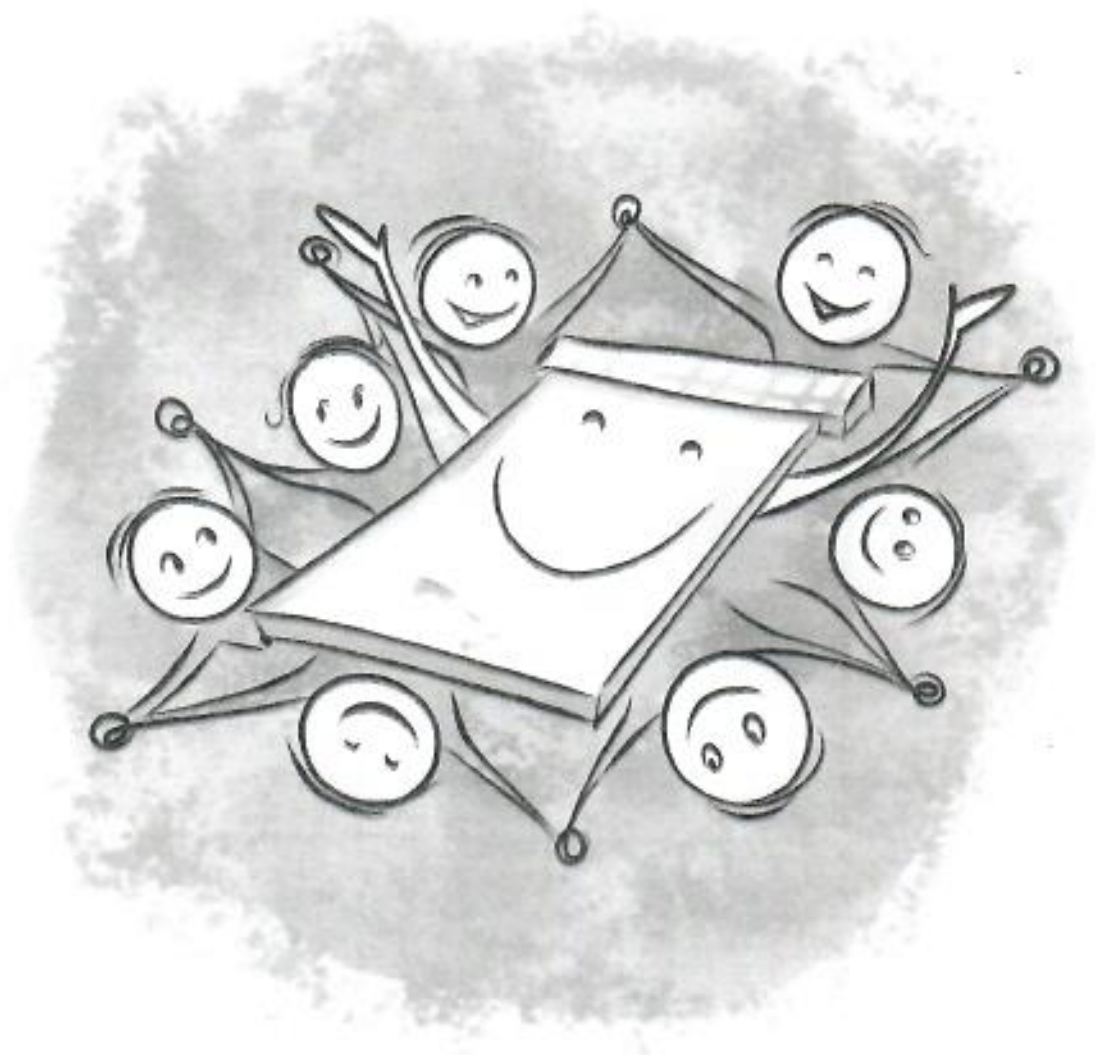


Årsredovisning 2019

BRF Skinnarviksberget nr 2



Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Skinnarviksberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 oktober 2019. Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet gäller t.o.m. 2024-01-01. Till fastigheten hör 61 parkeringsplatser.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1963 och består av 7 plan. Byggnadens taxerade totala yta är 8 804 kvm varav 7 336 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 2019/2020 hade föreningen 97 bostadslägenheter: 90 bostadsrätter och 7 hyreslägenheter samt 1 företagslokal. TeliaSonera hyr ett mindre utrymme för sin mobiltelefonanläggning (ca 3 kvm). Under 2019 har 8 överlåtelser skett. Dessutom har två hyresrätter tillfallit föreningen.

Styrelse

Den 1 januari 2019 var styrelsens sammansättning följande:

Leif Nord	Ledamot
Johan Farkas	Ledamot
Kerstin Gudmundson	Ledamot
Henrik Waldenlind	Ledamot
Barbro Ejnarsson	Ledamot
Kathrin Lindholm	Ledamot
Carl Rönn	Ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 valdes följande styrelse:

Leif Nord	Ledamot	(1 år kvar av mandattid)
Johan Farkas	Ledamot	(1 år kvar av mandattid)
Carl Rönn	Ledamot	(1 år kvar av mandattid)
Henrik Waldenlind	Ledamot	(omval, mandattid 2 år)
Kathrin Lindholm	Ledamot	(omval, mandattid 2 år)
Jenny Söderberg	Ledamot	(nyval, mandattid 2 år)
Nadia Tolstoy	Ledamot	(nyval, mandattid 2 år)

Styrelsen har under 2019 haft 12 protokollförda styrelsemöten och ett flertal extra projekt- och

arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2019-05-21 valdes Per Artvin, Nexia Revision, till extern revisor och Daniel Boström, Nexia Revision, till revisorssuppleant.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2019-05-21 valdes Göran Sangberg, Catharina Lindberg (sammankallande) och Kerstin Gudmundson till valberedningen.

Ekonomi

Bergvärmeprojektet avslutades under 2019. Föreningen håller dock på de sista tio procenten av kostnaden tills slutbesiktningen är godkänd. Den kostnaden kan komma att belasta 2020 eller senare år. Under 2019 påbörjades fönsterrenoveringsprojektet. Det var planerat att avslutas under 2019, men så blev det inte då fönstren visades sig vara i sämre skick än vad undersökningen inför förfrågningsunderlaget påvisade. Givetvis påverkar det kostnaden som blivit högre än budgeterat. De fönster som ännu inte är renoverade kommer renoveras under 2020.

Inga förändringar av månadsavgiften har skett under år 2019 och planeras inte heller för år 2020. Avskrivningar görs enligt plan. Sedan 2018 ingår bredband i avgiften. Föreningen är fortsatt skuldfri. Till det skall läggas försäljningslikviden för en hyresrätt som kommer att genomföras under hösten 2020. Under kommande år kommer den växande kassan att belastas av diverse investeringar, underhåll och renoveringar.

Huvudsaklig verksamhet under 2019

- *Slutbesiktning av bergvärmeprojektet
- *Fönsterrenovering
- *Påbörjad renovering av alla originalarmaturer
- *Påbörjad renovering av konstverket på östra gaveln
- *Renovering av uteplatser på markplan
- *Iordningställande av gästlägenhet
- *Installerat taktsäkerhet
- *Renovering av 6 soprum
- *Byte av tvättmaskin i tvättstugan
- *Byte samt uppmärkning av gamla avstängningsventiler i källaren



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'JP', 'NT', and several illegible scribbles.

Planerad verksamhet för 2020

- *Slutbesiktning av bergvärmeprojektet
- *Slutföra fönsterrenoveringen
- *Injustering av ventilationen
- *Demontering av sopkaruseller för att ersätta med sopkärl
- *Se över hur vi kan optimera cykelrummet
- *Uppdatera underhållsplanen
- *Upphandling av gemensam el
- *Fortsatt arbete med energibesparande åtgärder
- *Slutföra renoveringen av konstverket
- *Slutföra renoveringen av original-armaturerna
- *Installation av stödbelysning i trapphusen
- *Projektering av utemiljön vilket bl.a. innebär renovering p-platser, portar m.m.
- *Projektering av takrenovering

Fastighetens tekniska status

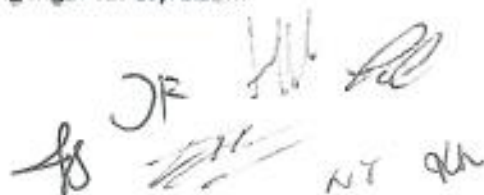
Föreningen följer den underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2038. Många större projekt i den underhållsplanen är utförda, vilket innebär att underhållsplanen behöver göras om. En underhållsplan ger en indikation om kommande renoveringar. Styrelsen avgör dock från fall till fall, efter konsultation med experter, om respektive renovering ska genomföras, om den kan skjutas upp eller om ett arbete kanske måste tidigareläggas.

Styrelsen anser inte att åtgärder ska genomföras bara för att underhållsplanen säger att det är dags. Under de kommande 10 åren ligger (utan inbördens rangordning): tak, utemiljö och relining av tillvatten, till det tillkommer vanligt underhåll.

Fastigheten avtal och förvaltning under 2019

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 fullvärde-

Fastighetens uppvärmning värdeförsäkrad och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Bergvärme



TV & bredband
Hissar
Brandskyddsarbete

ComHem, A3
I.T.K. Hiss AB
Presto

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

JF
MR

Förändring av likvida medel

	2019	2018
Likvida medel vid årets början	9 434 182	5 068 747
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 212 529	3 287 488
Finansiella intäkter	223	117
Minskning av kortfristiga fordringar	0	5 564
Upplåtelse av bostadsrätt	0	6 775 000
	3 212 752	10 068 169
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	5 483 976	4 164 177
Finansiella kostnader	71	93
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	4 968 259	838 927
Ökning av kortfristiga fordringar	10 961	0
Minskning av kortfristiga skulder	296 819	700 167
	10 760 086	5 702 734
Likvida medel vid årets slut	1 886 849	9 434 182
Årets förändring av likvida medel	-7 547 334	4 365 435

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "JF" and other illegible scribbles.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	2 242	2 241	2 189	2 183	2 160
Hyror	936	1 022	1 049	1 092	1 164
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kassa	1 887	9 434	5 069	12 740	9 705
Drift och skötsel	1 314	2 020	1 787	1 927	1 703
Underhåll och reparationer	2 391	544	567	439	412
Värme	-130	886	1 012	1 077	971
Vatten	99	117	102	112	96
El	560	315	87	92	79
Tomträtt	660	660	660	660	660
Fastighetsavg./fast.skatt	156	154	152	148	134

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Uppåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 703 152	40 380 771	2 343 402	-31 152 820	-3 207 116	114 067 389
Avsättning yttre uh-fond			526 410	-526 410		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 207 116	3 207 116	0
Årets resultat					-4 779 754	-4 779 754
Belopp vid årets utgång	105 703 152	40 380 771	2 869 812	-34 886 346	-4 779 754	109 287 635

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-34 886 346
Årets resultat	-4 779 754
	-39 666 100

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	690 639
I ny räkning överföres	-40 356 739
	-39 666 100

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

Handwritten signatures and initials:
 B, JF, NT, OK

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter och hyror	1	3 177 903	3 262 297
Övriga intäkter		26 340	25 050
Erhållna ersättningar		8 286	141
		3 212 529	3 287 488
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-1 313 827	-2 019 804
Underhåll och reparationer	3	-2 390 878	-544 447
Fastighetsskatt/-avgift		-155 699	-154 389
Övriga fastighetskostnader	4	-1 304 326	-1 110 933
Arvoden och löner	5	-202 433	-199 319
Föreningens övriga kostnader	6	-116 813	-135 285
		-5 483 976	-4 164 177
Driftnetto		-2 271 447	-876 689
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 508 459	-2 330 451
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-4 779 906	-3 207 140
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		223	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71	-93
		152	24
Resultat efter finansiella poster		-4 779 754	-3 207 116
Resultat före skatt		-4 779 754	-3 207 116
Årets resultat		-4 779 754	-3 207 116

Handwritten signatures and initials: JF, NT, and other illegible marks.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Avskrivningar</i>	7		
Byggnader och mark	8	80 978 925	82 915 136
Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar	9	26 688 932	22 292 921
		107 667 857	105 208 057
Summa anläggningstillgångar		107 667 857	105 208 057
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 225	3 902
Övriga fordringar		1 202	13 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 881	265 317
		293 308	282 347
<i>Kassa och bank</i>		1 886 849	9 434 182
Summa omsättningstillgångar		2 180 157	9 716 529
SUMMA TILLGÅNGAR		109 848 014	114 924 586

Handwritten signatures and initials: JF, NT, and other illegible marks.

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

146 083 923

146 083 923

Fond för yttre underhåll

2 869 812

2 343 402

148 953 735

148 427 325

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-34 886 346

-31 152 820

Årets resultat

-4 779 754

-3 207 116

-39 666 100

-34 359 936

Summa eget kapital

109 287 635

114 067 389

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

189 842

467 256

Aktuella skatteskulder

2 183

17 326

Övriga skulder

25 741

14 467

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

342 613

358 148

Summa kortfristiga skulder

560 379

857 197

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

109 848 014

114 924 586

AS JF
LH
NE

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 en 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

	2019	2018
Årsavgifter	2 241 660	2 240 717
Hyror	936 244	1 021 581
	3 177 904	3 262 298

Not 2 Drift och skötsel

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	65 691	112 665
Fastighetsskötsel enligt beställning	35 979	52 720
Gårdsskötsel enligt avtal	54 110	59 045

[Handwritten signatures and initials]

Snöröjning/Sandning	56 699	73 598
Städning entreprenad	180 800	176 098
Serviceavtal	76 738	6 708
Förbrukningsmaterial	44 528	3 869
Klottersanering	8 247	3 531
Hissbesiktning/övriga besiktningar	59 227	33 231
El fastighetsgemensamma utrymmen	559 549	314 567
Fjärrvärme*	-130 620	886 491
Vatten och avlopp	99 155	117 251
Sophämtning/renhållning	174 249	172 736
Övrig drift och skötsel	3 888	7 294
Gästlägenhet	25 587	0
	1 313 827	2 019 804

*Avser återbetalning från Stockholm Exergi

Not 3 Underhåll och reparationer

	2019	2018
Reparation hyreslägenhet	0	17 922
Reparation tvättutrustning	139 133	25 885
Reparation låsinstallationer	23 018	2 081
Reparation vatten och avlopp	13 252	49 784
Reparation elinstallationer	64 289	3 330
Reparation hissinstallationer	64 744	170 987
Reparation entréer och trapphus	2 444	18 800
Övriga reparationer	183 500	134 191
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	290 824	121 467
Underhåll Värme- och kylsystem	899 621	0
Underhåll fasad och tak	187 982	0
Underhåll renhållningsinstallation	218 750	0
Underhåll balkonger/altaner	303 321	0
	2 390 878	544 447

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkringar	78 259	77 942
Tomträttsavgäld	659 800	659 800
Kabel-TV	92 385	87 976
Arvode ekonomisk förvaltning	125 460	123 000
Arvode uppdrag/utredningar	74 985	94 020
Projekt-/konsultarvoden	254 009	29 834
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 428	38 360
	1 304 326	1 110 932

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

Not 5 Arvoden och löner

	2019	2018
Styrelse-/revisionsarvode	159 250	156 800
Sociala avgifter	43 183	42 519
	202 433	199 319

Not 6 Föreningens övriga kostnader

	2019	2018
Mäklarprovision	0	62 775
Kontorsmateriel	7 671	4 164
Telefon & Internet	6 199	15 064
Revisionsarvoden	20 375	19 875
Föreningsstämmokostnader	2 198	9 790
Övriga förvaltningskostnader	3 317	610
Föreningsavgifter	5 142	8 796
Bankavgifter, porto, övriga kostnader	13 262	14 212
Konsultarvoden	58 650	0
	116 814	135 286

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 %
Renoeringar (hiss, stam, tvättstuga)	2,0 %
Belysning trapphus	3,33 %

Handwritten signatures and initials:
SS, [unclear], [unclear], [unclear], [unclear]

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Ingående avskrivningar	-21 420 230	-19 484 018
Årets avskrivningar	-1 936 211	-1 936 212
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 356 441	-21 420 230
Utgående redovisat värde	80 978 925	82 915 136
Taxeringsvärden byggnader	76 645 000	65 146 000
Taxeringsvärden mark	153 568 000	110 324 000
	230 213 000	175 470 000

Not 9 Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 212 491	23 374 194
Årets investering	4 968 259	838 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 180 750	24 212 491
Ingående avskrivningar	-1 919 571	-1 525 332
Årets avskrivningar	-572 248	-394 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 491 819	-1 919 571
Utgående redovisat värde	26 688 931	22 292 920

[Handwritten signatures and initials]
JF KH

Stockholm 2020-04-22



Kathrin Lindholm



Henrik Waldenlind



Carl Rönn



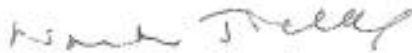
Johan Farkas



Leif Nord



Jenny Söderberg



Nadia Tolstoy

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23



Per Artvin
Auktoriserad revisor