

Styrelsen för BRF Skinnarviksberget nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

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 8804 kvm varav 7042 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: 92 bostadsrätter och 5 hyreslägenheter samt 1 företagslokal. TeliaSonera hyr ett mindre utrymme för sin mobiltelefonanläggning (ca 3 kvm). Under 2020 har 7 överlåtelser skett. Dessutom har en hyresrätt tillfallit föreningen och sålts som bostadsrätt. Föreningen har ytterligare en tidigare hyresrätt som idag nyttjas som gästlägenhet för föreningens medlemmar. Under 2021 beräknas ytterligare en hyresrätt tillfalla föreningen.

Styrelse

Den 1 januari 2020 var styrelsens sammansättning följande:

Leif Nord	Ledamot
Johan Farkas	Ledamot
Carl Rönn	Ledamot
Henrik Waldenlind	Ledamot
Kathrin Lindholm	Ledamot
Jenny Söderberg	Ledamot
Nadia Tolstoy	Ledamot

Vid ordinarie föreningsstämma 2020-06-11 valdes följande styrelse:

Leif Nord	Ledamot
Johan Farkas	Ledamot
Carl Rönn	Ledamot
Henrik Waldenlind	Ledamot
Maria Borg	Ledamot
Jenny Söderberg	Ledamot
Alexandra Stjerna	Ledamot

Henrik Waldenlind valde att avgå som styrelseledamot i september 2020.

Styrelsen har under 2020 haft 11 protokollförda styrelsemöten, och ett flertal extra projekt- och arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2020-06-11 valdes Per Artvin, Nexia Revision, till extern revisor och Daniel Boström, Nexia Revision, till revisorssuppleant.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2020-06-11 valdes Göran Sangberg (sammanställande), Catharina Lindberg och Kathrin Lindholm till valberedningen.

Ekonomi

Bergvärmnen färdiginstallerades under 2019. Föreningen håller dock på de sista tio procenten av kostnaden tills slutbesiktningen är godkänd. Den kostnaden kan komma att belasta 2021 eller senare år. Under 2019 påbörjades fönsterrenoveringsprojektet. Under 2020 kunde vi avsluta renoveringen för alla fönster med undantag för fönster i en lägenhet, samt bättringsmålning för ett fåtal fönster (där de boende inte kunde ta emot hantverkare pga pandemin). Fönsterprojektet förväntas kunna avslutas under 2021.

Under 2020 gjordes en grundlig genomgång av bostadsrättsföreningens ekonomi. Efter genomgången såg styrelsen att löpande intäkter inte längre täckte löpande utgifter och styrelsen tog beslut om att höja avgifterna med 10 procent från och med 1 januari 2021. Föreningen har under september 2020 tagit en checkkredit på 500.000 kr för att kunna täcka löpande kostnader som utökades till 800.000 kr i januari 2021. Checkkreditens sades upp 1 april 2021 efter att hyresrätten 31 - 1302 såldes. Kostnaden för checkkrediten är totalt 10.800 kr sen september 2020 till sista mars 2021. Under 2021 beräknas föreningens löpande ekonomi återigen vara i balans i och med försäljningslikviden för hyresrätt som såldes 26 mars 2021 kommer föreningen att vara skuldfria resten av 2021.

Under 2021 planerar styrelsen att färdigställa en ny underhållsplan samt en ekonomisk framtidsprognos för de närmaste tio åren. Den ekonomiska framtidsprognosen utgår från indexhöjningar och med den nya underhållsplanen kommer föreningen kunna planera ekonomin långsiktigt.

Avskrivningar görs enligt plan.

Sedan 2018 ingår bredband i avgiften. Under 2021 kommer föreningen ingå ett gemensamt el-avtal för alla medlemmar.



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

Huvudsaklig verksamhet under 2020

- Fönsterrenovering
- Renovering av originalarmaturer på husets norra utsida
- Renovering av konstverket på östra gaveln
- Renovering av 6 soprum
- Installation av stödbelysning i trapphusen

Planerad verksamhet för 2021

- Slutbesiktning av bergvärmeprojektet
- Slutföra fönsterrenoveringen (endast en lägenhet samt ett fåtal fönster återstår)
- Injustering av ventilationen, OVK och radonmätning
- Driftsätta bokningstavla för tvättstuga och gästlägenhet
- Uppdatera underhållsplanen
- Upprätta en ekonomisk framtidsprognos för de kommande tio åren
- Upphandling av gemensam el
- Byte av tvättmaskin i tvättstugan
- Installation av nya portar och ytterdörrar
- Projektering av utemiljön vilket bl.a. innebär renovering p-platser, grönytor m.m.
- Projektering av takrenovering
- Projektering av fasadrenovering

Fastigheten – teknisk status

Föreningen ska under 2021 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 under 2020

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 & bredband	ComHem, A3
Hissar	I.T.K. Hiss AB
Brandskyddsarbete	Presto



Förändring av likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	1 886 849	9 434 182
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	3 229 377	3 212 529
Finansiella intäkter	212	223
Ökning av kortfristiga skulder	485 545	0
	3 715 134	3 212 752
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	4 578 378	5 483 976
Finansiella kostnader	1 832	71
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	1 026 236	4 968 259
Ökning av kortfristiga fordringar	67 064	10 961
Minskning av kortfristiga skulder	0	296 819
	5 673 510	10 760 086
Likvida medel vid årets slut	-71 528	1 886 849
Årets förändring av likvida medel	-1 958 377	-7 547 334

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MS" and "AS".

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter	2 238	2 242	2 241	2 189	2 183
Hyror	1 033	936	1 022	1 049	1 092
Långfristiga skulder	0	0	0	0	0
Kassa	-72	1 887	9 434	5 069	12 740
Drift och skötsel	1 391	1 314	2 020	1 787	1 927
Underhåll och reparationer	1 220	2 391	544	567	439
Värme	0	-130	886	1 012	1 077
Vatten	125	99	117	102	112
El	460	560	315	87	92
Tomträtt	660	660	660	660	660
Fastighetsavg./fast.skatt	161	156	154	152	148

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	105 703 152	40 380 771	2 869 812	-34 886 346	-4 779 754	109 287 635
Avsättning yttre uh-fond			690 639	-690 639		0
Disposition av föregående års resultat:				-4 779 754	4 779 754	0
Årets resultat					-4 190 297	-4 190 297
Belopp vid årets utgång	105 703 152	40 380 771	3 560 451	-40 356 739	-4 190 297	105 097 338

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-40 356 738
Årets resultat	-4 190 297
	-44 547 035

Behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	690 639
I ny räkning överföres	-45 237 674
	-44 547 035

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

Handwritten signatures:
~~JA~~ AS MB
 JK SS

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter och hyror	1	3 167 353	3 177 903
Övriga intäkter		62 024	26 340
Erhållna ersättningar		0	8 286
		3 229 377	3 212 529
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-1 390 875	-1 313 827
Underhåll och reparationer	3	-1 220 206	-2 390 878
Fastighetsskatt/-avgift		-160 743	-155 699
Övriga fastighetskostnader	4	-1 522 302	-1 304 326
Arvoden och löner	5	-217 565	-202 433
Föreningens övriga kostnader	6	-66 687	-116 813
		-4 578 378	-5 483 976
Driftnetto		-1 349 001	-2 271 447
Föreningens investeringar och avskrivningar			
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 839 676	-2 508 459
Resultat efter investeringar och avskrivningar		-4 188 677	-4 779 906
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 832	-71
		-1 620	152
Resultat efter finansiella poster		-4 190 297	-4 779 754
Resultat före skatt		-4 190 297	-4 779 754
Årets resultat		-4 190 297	-4 779 754

MS AS
JF JS

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Avskrivningar</i>	7		
Byggnader och mark	8	79 042 713	80 978 925
Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar	9	26 811 704	26 688 932
		105 854 417	107 667 857
Summa anläggningstillgångar		105 854 417	107 667 857
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 332	1 225
Övriga fordringar		1 202	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 838	290 881
		360 372	293 308
<i>Kassa och bank</i>		-71 527	1 886 849
Summa omsättningstillgångar		288 845	2 180 157
SUMMA TILLGÅNGAR		106 143 262	109 848 014

~~Off~~ MS as
JF JS Ad

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		146 083 923	146 083 923
Fond för yttre underhåll		3 560 451	2 869 812
		149 644 374	148 953 735
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-40 356 738	-34 886 346
Årets resultat		-4 190 297	-4 779 754
		-44 547 035	-39 666 100
Summa eget kapital		105 097 339	109 287 635
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		626 884	189 842
Aktuella skatteskulder		15 664	2 183
Övriga skulder		33 544	25 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		369 831	342 613
Summa kortfristiga skulder		1 045 923	560 379
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 143 262	109 848 014

OR
as MB
SS
PL

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 (äkta 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

	2020	2019
Årsavgifter	2 238 300	2 241 660
Hyror	929 054	936 244
	3 167 354	3 177 904

Handwritten signatures and initials:
JP
as MB
ss
RL

Not 2 Drift och skötsel

	2020	2019
Fastighetsskötsel entreprenad	93 539	65 691
Fastighetsskötsel enligt beställning	79 102	35 979
Gårdsskötsel enligt avtal	128 625	54 110
Snöröjning/Sandning	27 440	56 699
Städning entreprenad	182 236	180 800
Serviceavtal	43 543	76 738
Förbrukningsmaterial	7 919	44 528
Klottersanering	4 421	8 247
Hissbesiktning/övriga besiktningar	28 475	59 227
El fastighetsgemensamma utrymmen	460 272	559 549
Fjärrvärme*	0	-130 620
Vatten och avlopp	125 120	99 155
Sophämtning/renhållning	185 794	174 249
Övrig drift och skötsel	24 389	3 888
Gästlägenhet	0	25 587
	1 390 875	1 313 827

*Avser återbetalning från Stockholm Exergi

Not 3 Underhåll och reparationer

	2020	2019
Reparation tvättutrustning	75 890	139 133
Reparation låsinstallationer	0	23 018
Reparation vatten och avlopp	54 337	13 252
Reparation elinstallationer	44 169	64 289
Reparation hissinstallationer	137 998	64 744
Reparation entréer och trapphus	192 190	2 444
Övriga reparationer	48 910	183 500
Underhåll fastighetsgemensamma utrymmen	33 125	290 824
Underhåll Värme- och kylsystem	8 534	899 621
Underhåll fasad och tak	0	187 982
Underhåll renhållningsinstallation	74 375	218 750
Underhåll balkonger/altaner	0	303 321
Underhåll ventilationssystem	51 859	0
Underhåll elinstallationer	447 488	0
Underhåll vatten och avlopp	25 361	0
Underhåll utrustning bostad	25 969	0
	1 220 205	2 390 878

Handwritten signatures and initials:
JR, AS, MB, SS, PL

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	79 670	78 259
Tomträttsavgäld	659 800	659 800
Kabel-TV	105 454	92 385
Arvode ekonomisk förvaltning	128 340	125 460
Arvode uppdrag/utredningar	177 111	74 985
Projekt-/konsultarvoden	304 895	254 009
Överlåtelse-/pansättningsavgifter	19 732	19 428
Självrisk försäkringsskada	47 300	0
	1 522 302	1 304 326

Not 5 Arvoden och löner

	2020	2019
Styrelse-/revisionsarvode	165 550	159 250
Sociala avgifter	52 015	43 183
	217 565	202 433

Not 6 Föreningens övriga kostnader

	2020	2019
Kontorsmateriel	13 176	7 671
Telefon & Internet	11 702	6 199
Revisionsarvoden	20 875	20 375
Föreningsstämmokostnader	1 400	2 198
Övriga förvaltningskostnader	4 302	3 317
Föreningsavgifter	6 018	5 142
Bankavgifter, porto, övriga kostnader	9 214	13 262
Konsultarvoden	0	58 650
	66 687	116 814

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 %

Handwritten signatures and initials: JF, MB, AS, and a signature that appears to be "Pd".

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 335 366	104 335 366
Ingående avskrivningar	-23 356 441	-21 420 230
Årets avskrivningar	-1 936 212	-1 936 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 292 653	-23 356 441
Utgående redovisat värde	79 042 713	80 978 925
Taxeringsvärden byggnader	76 645 000	76 645 000
Taxeringsvärden mark	153 568 000	153 568 000
	230 213 000	230 213 000

Not 9 Till-/ombyggnationer, renoveringar/förbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 180 750	24 212 491
Årets investering	1 026 236	4 968 259
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 206 986	29 180 750
Ingående avskrivningar	-2 491 819	-1 919 571
Årets avskrivningar	-903 464	-572 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 395 283	-2 491 819
Utgående redovisat värde	26 811 703	26 688 931

Handwritten signatures and initials:
CWA
MS as
JF
AS
Lcl

Stockholm 2021- 05-30



Carl Rönn



Johan Farkas



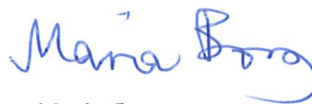
Leif Nord



Jenny Söderberg



Alexandra Stjerna



Maria Borg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-31



Per Artvin
Auktoriserad revisor

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 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skinnarviksberget nr 2 för år 2020 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:

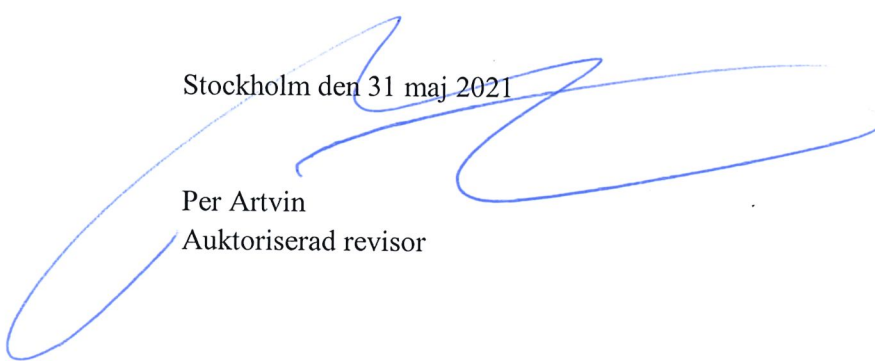
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 31 maj 2021



Per Artvin
Auktoriserad revisor