



Årsredovisning 2019



Brf Skåpbo

Org nr 769624-0659

fastum

www.fastum.se 190 220

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 2019. 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 1 377 kr per lägenhet för 2019. 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 framtagna underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-06-03 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lars-Olof Åslund Stefan Flintzberg Daniel Humble Frida Askholt Lisbet Fletcher Annika Holmgren Åsa Nyström
-----------	--

Suppleant	Yoann Widborg
-----------	---------------

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jacob Biderholt
Parameter Revision AB

Valberedning

Camilla Carlén
Nils Myhrman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt teknisk förvaltning till Åkerlunds fastighetsservice AB och Ekonomisk förvaltare till Fastum AB.

Vi har dränerat bakom huset Bordsvägen 21-23 och sett över våran gård lite extra.

Vi amorterar 3,3 miljoner kronor på våra befintliga lån. Vi har nu 32,2 miljoner i skuld. När vi övertog så hade vi 49 miljoner (16,8 miljoner sedan 2013).

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 91 (101) medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillträtt samt 10 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 antal överlåtelser. Det har skett 1 upplåtelse under året.

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

Vid en föreningsstämma har varje medlem 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 280	4 288	4 274	4 256
Resultat efter finansiella poster	-1 376	168	-1 569	-1 261
Soliditet (%)	72	70	66	67
Fastighetslån/kvm	7 461	8 225	7 308	7 308
Årsavgifter/kvm	621	606	613	606

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 boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 712 500	11 416 979	-6 617 364	168 409	83 680 524
Inbetalda insatser	943 500				943 500
upplåtelseavgifter		1 417 256			1 417 256
Disposition av föregående års resultat:			168 409	-168 409	0
Årets resultat				-1 375 855	-1 375 855
Belopp vid årets utgång	79 656 000	12 834 235	-6 448 955	-1 375 855	84 665 425

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står,:

ansamlad förlust	-6 448 955
årets förlust	-1 375 855
	-7 824 810

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 824 810
	-7 824 810

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 279 831	4 288 454
Summa rörelseintäkter		4 279 831	4 288 454
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 851 731	-1 206 724
Övriga externa kostnader	4	-427 919	-415 406
Personalkostnader	5	-123 534	-123 535
Avskrivningar	6, 7	-1 833 778	-1 794 409
Summa rörelsekostnader		-5 236 962	-3 540 074
Rörelseresultat		-957 131	748 380
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 190	12 846
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 914	-592 817
Summa finansiella poster		-418 724	-579 971
Resultat efter finansiella poster		-1 375 855	168 409
Årets resultat		-1 375 855	168 409

Balansräkning

Not	2019-12-31	2018-12-31
-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	104 490 984	104 771 851
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 167 332	8 675 836
Summa materiella anläggningstillgångar		112 658 316	113 447 687

Summa anläggningstillgångar

	112 658 316	113 447 687
--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 386 833	381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	243 751	176 086
Summa kortfristiga fordringar		1 630 584	176 467

Kassa och bank

Kassa och bank		3 544 978	6 693 882
Summa kassa och bank		3 544 978	6 693 882
Summa omsättningstillgångar		5 175 562	6 870 349

SUMMA TILLGÅNGAR

	117 833 878	120 318 036
--	-------------	-------------

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		92 490 235	90 129 479
Summa bundet eget kapital		92 490 235	90 129 479
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 448 955	-6 617 363
Årets resultat		-1 375 855	168 409
Summa fritt eget kapital		-7 824 810	-6 448 954
Summa eget kapital		84 665 425	83 680 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	32 200 000	35 500 000
Summa långfristiga skulder		32 200 000	35 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		168 374	320 897
Skatteskulder		169 472	286 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	630 607	529 920
Summa kortfristiga skulder		968 453	1 137 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		117 833 878	120 318 036

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 375 855	168 409
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 833 778	1 794 409
Förändring skatteskuld/fordran	-117 222	4 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	340 701	1 967 606
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-67 686	12 276
Förändring av leverantörsskulder	-152 523	-447 680
Förändring av kortfristiga skulder	100 685	31 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	221 177	1 563 557
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-616 013	-8 877 958
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	8 469 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-616 013	-408 096
Finansieringsverksamheten		
Förändring insatskapital	2 360 756	4 199 657
Förändring av långfristiga skulder	-3 300 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-939 244	1 199 657
Årets kassaflöde	-1 334 080	2 355 118
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	6 693 882	4 338 766
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	5 359 802	6 693 884

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

<u>Materialla anläggningstillgångar</u>	<u>Total avskrivningstid</u>
Markanläggning	5 år
Uppvärmning	20 år
Sopanläggning	10 år
Inventarier	10,5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	2 681 216	2 616 241
Hyror bostäder	1 196 046	1 289 343
Hyror lokaler	325 084	333 492
P-plats och garage	52 800	34 550
Hysesintäkter, övriga objekt	5 872	6 661
Debiterad fastighetsskatt	2 723	2 222
Hysesbortfall, bostäder	-5 791	-8 572
Hysesbortfall, lokaler	-2 350	-7 134
Hysesbortfall, övriga objekt	-1 466	-1 955
Kravavgift	2 400	1 440
Pantförskrivningsavgift	8 320	10 850
Uppvärmning, ej moms	10 257	0
Överlåtelseavgift	4 625	11 305
Öres och kronjustering	96	11
	4 279 832	4 288 454

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	92 550	78 054
Trädgårdsskötsel	261 422	82 350
Kostnader i samband med städdagar	1 023	0
Städkostnader	240 628	180 056
Hyra av entrémattor	14 183	0
Snöröjning/sandning	93 172	84 628
Serviceavtal	45 720	41 151
Besiktningsskostnader	4 110	4 010
Reparationer	336 784	265 226
Trädgård och utemiljö	9 525	32 331
Planerat underhåll	187 815	310 494
Fastighetsel	127 581	69 778
Uppvärmning	475 710	601 737
Vatten och avlopp	196 907	194 010
Avfallshantering	148 286	119 532
Försäkringskostnader	122 917	120 578
Tomträttsavgäld	301 500	301 500
Kabel-tv	25 876	19 089
Bredband	57 609	65 251
Teknisk förvaltning	6 125	0
Försäkringsersättningar	0	-1 415 672
Korttidshyra inventarier	18 701	18 618
Förbrukningsinventarier	67 016	26 820
Förbrukningsmaterial	16 571	7 183
	2 851 731	1 206 724

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	27 170	0
Fastighetsavgift	129 438	143 624
Telefoni	3 700	2 790
Datorkommunikation	6 711	3 175
Hemsida	1 337	0
Porto	14 686	3 026
Kundförluster	7 418	0
Föreningsgemensamma kostnader	15 042	8 857
Revisionsarvode	18 016	18 516
Ekonomisk förvaltning	139 345	142 900
Bankkostnader	3 862	6 252

Brf Skåpbo
Org.nr 769624-0659

12 (15)

Juridisk konsultation	40 439	55 500
Fastighetsskatt, ändrad taxering	1 650	0
Gåvor	0	750
Övriga poster	19 105	30 016
	427 919	415 406

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	94 000	94 000
Sociala avgifter	29 534	29 535
	123 534	123 535

Not 6 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	74 352 852	74 115 778
Inköp	616 013	318 377
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	74 968 865	74 434 155
Ingående avskrivningar	-5 108 103	-3 854 719
Årets avskrivningar	-1 316 706	-1 253 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 424 809	-5 108 103
Omklassificeringar	0	-81 303
Redovisat värde mark	35 527 102	35 527 102
Utgående ackumulerade avskrivningar	35 527 102	35 445 799
Utgående redovisat värde	104 071 158	104 771 851
Taxeringsvärden byggnader	52 690 000	48 279 000
Taxeringsvärden mark	36 027 000	23 539 000
	88 717 000	71 818 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	9 247 148	606 264
Uppvärmning	0	8 528 443
Omklassificeringar sopanläggning	0	81 303
Inventarier	0	31 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 247 148	9 247 148
Ingående avskrivningar	-571 312	-30 287
Årets avskrivningar	-508 504	-541 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 079 816	-571 312
Utgående redovisat värde	8 167 332	8 675 836

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	402	381
Avräkningskonto förvaltare	1 386 431	0
	1 386 833	381

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Stokab	9 844	9 844
Stockholm stad	75 375	75 375
Com Hem	6 572	6 466
Fastum	41 906	0
Restate	26 363	0
Länsförsäkringar	83 691	81 072
Banhof	0	3 329
	243 751	176 086

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	1,24	rörligt	3 200 000	4 000 000
Swedbank	1,10	rörligt	9 000 000	9 000 000
Swedbank	1,77	2022-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,92	2020-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank			0	2 500 000
			32 200 000	35 500 000

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	38 163	33 214
Revision	20 000	20 000
Fastighetsel	94 498	82 946
Avfallskostnader	15 288	0
Vatten- och avlopp	65 664	0
Städ	14 090	0
Förutbetalda avgifter och hyror	382 904	372 416
Jensen drift	0	21 346
	630 607	529 922

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	49 000 000

Stockholm, 2020-04-02



Lars-Olof Åslund



Stefan Flintzberg



Daniel Humble



Frida Askholt



Lisbet Fletcher

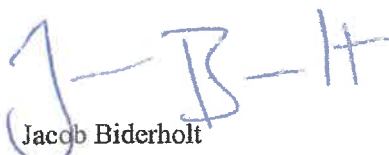


Annika Holmgren



Åsa Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2/4-2020



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skåpbo för år 2019 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 2 april 2020

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor

Parameter

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 2019 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 2 april 2020

Parameter Revision AB

Jacob Biderholt

Auktoriserad revisor