

ÅRSREDOVISNING 2017



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Noter	16-18
Diagram	19
Underskrifter	20
Revisionsberättelse	21-22

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta

E-post: skontorp2@comhem.se Hemsida: www.skontorp2.bostadsratterna.se

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Tfn: 010-442 11 00, E-post: service.stockholm@hsb.se



Org Nr: 769607-5626

Styrelsen för Brf Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-05.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 och äger fastigheten Sköntorp 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, som är intresse- och serviceorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-25 hos Bolagsverket.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 797 kvm boarea och 78 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 126 lägenheter med bostadsrätt, 12 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

Ro k	Antal	Yta kvm
1	26 st	1 122
2	24 st	1 415,5
3	55 st	3 946,5
4	33 st	3 313

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008
Grovtvättstuga	iordningställd 2013

W

Parkeringsplatser

Föreningen har 80 st förhyrda parkeringsplatser för bilar och 5 st förhyrda parkeringsplatser för motorcyklar samt 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Förvaltningsavtal

Tjänster	Leverantörer
Digital underhållsplan	HSB
Digitala ritningar	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB
El	Ellevio AB och Sveriges Energi
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Fastighetsskötsel och städ	Driftab AB
Fjärrvärme	Fortum
Hisservice	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Kabel-tv och internet	Com Hem AB
Låsservice	Begelås AB
Snöröjning, mark	Stockholms Mark Service AB
Snöröjning, tak	Takjour Entreprenad AB
Sopor och återvinning	Sth stad och Hans Andersson Recycling AB/Veolia
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Mark Service AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 126 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 15 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 185 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut 6 st nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året haft 132 st övernattningar och föreningslokalen har under året varit uthyrd 26 ggr.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Dränering	2015-2016
Nya led armaturer utomhus	2015
Byte panelklädda dörrar	2013-2014
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte undercentral	2008
Ommålning entréer	2007
Närvarostyrda armaturer	2006-2008
Stambyte	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Målning tak	2003
Omputsning fasad	1994
Nyinstallation hiss	1993

Planerat underhåll och investeringar

Kostnaden för planerat underhåll under året redovisas i resultaträkningen och investeringar redovisas i balansräkningen.

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har en digital underhållsplan via HSB och underhållsplanen uppdaterades av styrelsen i december 2017.

Underhållsplanen sträcker sig över 20 år och redovisar alla byggdelar i fastigheten. Åtgärderna är prissatta i aktuellt kostnadsläge och visar hur stor avsättning som årligen ska göras till yttre underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Framtida underhåll

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 20 åren beräknas uppgå till 22 394 000 kr.

Åtgärder för planerat underhåll och investeringar kommer att finansieras genom nyttjande av likvida medel, nya lån och ev. försäljningar av hyresrätter.

W

Årlig fastighetsbesiktning

Vid den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktningen som utfördes 2017-10-18 gjordes ingen iakttagelse av särskild betydelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Installation av digitalt bokningsystem för tvättstugor, övernattningslokal och föreningslokal
- Installation av passagesystem
- Brandskyddsbesiktning
- Årlig fastighetsbesiktning
- Årlig lekplatsbesiktning
- 2 års besiktning dränering
- Underhållsbesiktning av samtliga hyreslägenheter

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Relining av spillvattenledningar i källargolv och dagvattenledningar
- Radonmätning
- Byte av brandvarnare i lägenheter och lokaler
- Installation och service av brandskydd i fastigheten
- Upphandling av förvaltning för systematiskt brandskyddsarbete

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-22. Vid stämman närvarade 41 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2017-05-22 har haft följande sammansättning:

Urban Claesson	Ledamot
Anna-Lena Gauffin	Ledamot/sekreterare
Ola Gustafsson	Ledamot
Jan Jonasson	Ledamot/sekreterare
Thomas Levin	Ledamot/vice ordförande
Marita Schödin	Ledamot/ordförande
Jan Tägtström	Ledamot
Dusanka Balaz	Suppleant
Pär Björklund	Suppleant
Kenneth Bleckberg	Suppleant
Peter Mattsson	Suppleant

W)

Firmatecknare

Föreningen tecknas av två i styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 0 st andrahandsuthyrning.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dusanka Balaz, Pär Björklund, Kenneth Bleckberg, Anna-Lena Gauffin, Ola Gustafsson, Jan Jonasson, Thomas Levin, Peter Mattsson.

Revisorer

Ulf Sundborg	Auktoriserad revisor, ordinarie	KPMG
KPMG	Auktoriserad revisor, suppleant	KPMG

Valberedning

Henrik Balkander
Karl-Henrik Fransson
Karin Hård
Anne Lydén
Eivor Westman

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en flerårsbudget upprättats.

Årsavgifter

From den 1 april 2017 höjdes årsavgifterna med 5 %. Årsavgifterna har innan dess varit oförändrade sedan 2012.

W

Redovisningsregelverk

Från och med 2014 upprättas bokslut enligt ny normgivning med de så kallade K-regelverken, K2 eller K3. 2014 tillämpade föreningen regelverk K2 och från 2015 tillämpar föreningen regelverk K3.

I det förenklade regelverket K2 betraktas byggnaden vanligtvis som en enhet och utrymmet för avskrivningar är mycket begränsat, vilket medför att åtgärder på byggnaden normalt belastar resultatet det år de utförs.

I regelverk K3 delas dock byggnaden upp i komponenter som skrivs av enligt särskilda planer på olika nyttjandeperioder. Åtgärder på byggnaden redovisas i större utsträckning som investeringar, d.v.s i balansräkningen och påverkar inte resultatet annat än genom avskrivningar.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 274	7 068	6 885	6 829	6 820
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 151	-1 546	-1 086	-357	-868
Soliditet, %	79	79	82	83	74
Belåning, kr/kvm	2 284	2 307	1 903	1 763	3 079
Årsavgift*, kr/kvm	591	570	570	569	558
Drift**, kr/kvm	430	403	383	384	384

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 129 857	25 233 266	2 596 398	-8 300 310	-1 546 912
Reservering till fond 2017			486 000	-486 000	
lanspråktagande av fond rättelse 2016			-21 416	21 416	
lanspråktagande av fond 2017			-696 334	696 334	
Balanserad i ny räkning				-1 546 912	1 546 912
Årets resultat					-1 151 461
Belopp vid årets slut	74 129 857	25 233 266	2 364 648	-9 615 472	-1 151 461

W

Dispositionsförslag

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från föregående år	-9 847 222
Årets resultat	-1 151 461
Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-486 000
Ianspråktagande av underhållsfond	696 334
Rättelse av uttag yttre fond 2016	21 417
Summa till stämmans förfogande	-10 766 932
Styrelsens föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-10 766 932

Kommentarer till årets resultat

Föreningen redovisade 2017 en förlust på 1 151 461 kr. I jämförelse med föregående års resultat kommenteras de större resultatpåverkande posterna nedan.

Drift och underhåll, kostnaden har ökat vilket beror på mer kostnader för löpande underhåll i hyreslägenheter, hissar och översvämning i 124:ans källare.

Planerat underhåll, kostnaden har minskat vilket beror på mindre kostnader för utfört underhåll.

Låneräntor, kostnaden har minskat vilket beror på lägre låneräntor.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

M

**Brf Sköntorp 2**

		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 274 398	7 068 399
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 251 318	-3 987 761
Övriga externa kostnader	Not 3	-157 689	-133 041
Planerat underhåll		-696 334	-1 089 125
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-169 208	-167 821
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 828 611	-2 828 610
Summa rörelsekostnader		<u>-8 103 160</u>	<u>-8 206 359</u>
Rörelseresultat		-828 762	-1 137 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 438	3 269
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-326 138</u>	<u>-412 220</u>
Summa finansiella poster		<u>-322 700</u>	<u>-408 951</u>
Årets resultat		-1 151 461	-1 546 912

W)

**Brf Sköntorp 2****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 106 597 386 109 419 957

Inventarier och maskiner

Not 8 1 753 7 793

Pågående nyanläggningar

Not 9 204 195 0

106 803 334 109 427 750*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

106 808 334 109 432 750**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

1 142 8 595

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 113 611 5 681 543

Övriga fordringar

Not 11 15 155 13 476

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 308 730 309 015

7 438 637 6 012 629

Kassa och bank

Not 13 663 488 671 114

Summa omsättningstillgångar

8 102 125 6 683 742**Summa tillgångar**

114 910 459 116 116 492

M

**Brf Sköntorp 2****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

74 129 857

74 129 857

Upplåtelseavgifter

25 233 266

25 233 266

Yttre underhållsfond

2 364 648

2 596 398

101 727 770

101 959 521*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-9 615 471

-8 300 310

Årets resultat

-1 151 461

-1 546 912

-10 766 932

-9 847 222

Summa eget kapital

90 960 838

92 112 299**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

22 317 519

22 552 515

22 317 519

22 552 515*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

234 996

234 996

Leverantörsskulder

388 339

310 960

Skatteskulder

12 100

10 190

Övriga skulder

Not 17

11 510

13 573

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

985 157

881 958

1 632 102

1 451 677

Summa skulder

23 949 621

24 004 192

Summa eget kapital och skulder

114 910 459

116 116 492

W)

**Brf Sköntorp 2**

Kassaflödesanalys	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 151 461	-1 546 912
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 828 611	2 828 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 677 150	1 281 698
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 059	-23 653
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	180 424	33 700
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 863 633	1 291 746
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-204 195	-3 036 549
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-204 195	-3 036 549
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-234 996	3 991 254
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-234 996	3 991 254
Årets kassaflöde	1 424 442	2 246 451
Likvida medel vid årets början	6 352 656	4 106 205
Likvida medel vid årets slut	7 777 098	6 352 656

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

M



Brf Sköntorp 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,25 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 315 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

M

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 795 508	5 586 204
Hyror	1 246 081	1 238 783
Bredband	154 800	154 800
Övriga intäkter	89 334	91 928
Bruttoomsättning	<u>7 285 723</u>	<u>7 071 715</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 325	-3 316
	7 274 398	7 068 399
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	533 623	590 047
Reparationer	509 698	204 664
El	181 628	176 217
Uppvärmning	1 351 730	1 388 242
Vatten	155 767	151 598
Sophämtning	145 752	143 890
Fastighetsförsäkring	70 245	64 234
Kabel-TV och bredband	343 977	341 574
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	185 521	180 184
Förvaltningsarvoden	181 966	163 934
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftkostnader	51 728	43 493
	<u>4 251 318</u>	<u>3 987 761</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	40 775	64 283
Administrationskostnader	81 892	33 784
Extern revision	21 875	21 875
Medlemsavgifter	13 147	13 100
	<u>157 689</u>	<u>133 041</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	138 000	138 000
Sociala avgifter	31 208	29 821
	<u>169 208</u>	<u>167 821</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 959	2 617
Ränteintäkter skattekonto	5	93
Övriga ränteintäkter	474	559
	<u>3 438</u>	<u>3 269</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	324 888	410 970
Övriga räntekostnader	1 250	1 250
	<u>326 138</u>	<u>412 220</u>

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	125 347 902	119 489 679
Årets investeringar	0	5 858 223
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 347 902	125 347 902
Ingående avskrivningar	-15 927 945	-13 105 375
Årets avskrivningar	-2 822 571	-2 822 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 750 516	-15 927 945
Utgående bokfört värde	106 597 386	109 419 957
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	379 000	379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	141 000	141 000
Summa taxeringsvärde	184 520 000	184 520 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 381	60 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-52 588	-46 548
Årets avskrivningar	-6 040	-6 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 628	-52 588
Bokfört värde	1 753	7 793
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 821 674
Årets investeringar	204 195	-2 821 674
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	204 195	0
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 630	13 476
Ovriga fordringar	525	0
Utgående ackumulerade fordringar	15 155	13 476

W

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2017-12-31	2016-12-31
-------	------------	------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	302 142	302 678
Upplupna intäkter	6 588	6 337
	308 730	309 015

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	1 615	1 810
Ovriga bankkonton	661 873	669 304
	663 488	671 114

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 129 857	25 233 266	2 596 398	-8 300 310	-1 546 912
Resultatdisposition			-231 751	-1 315 161	1 546 912
Årets resultat					-1 151 461
Belopp vid årets slut	74 129 857	25 233 266	2 364 648	-9 615 471	-1 151 461

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2272	1,44%	2021-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek	48492	0,55%	2018-09-24	1 430 000	30 000
Stadshypotek	50818	0,55%	2018-10-04	6 750 000	0
Stadshypotek	54029	0,55%	2018-10-18	4 016 250	105 000
Stadshypotek	883920	1,56%	2020-09-30	5 475 021	99 996
				22 552 515	234 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 317 519

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 377 535

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **51 858 550** **51 858 550**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 234 996 234 996

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	8 766	10 776
Momsskuld	2 744	2 681
Ovriga kortfristiga skulder	0	116
	11 510	13 573

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

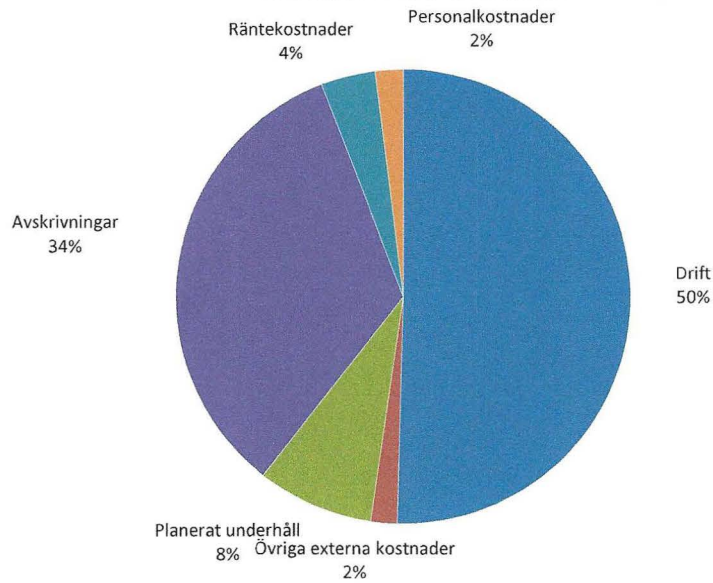
Upplupna räntekostnader	20 298	52 156
Förutbetalda hyror och avgifter	569 294	559 883
Ovriga upplupna kostnader	395 565	269 919
	985 157	881 958

Ovanstående poster består av förskottsintäkt avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

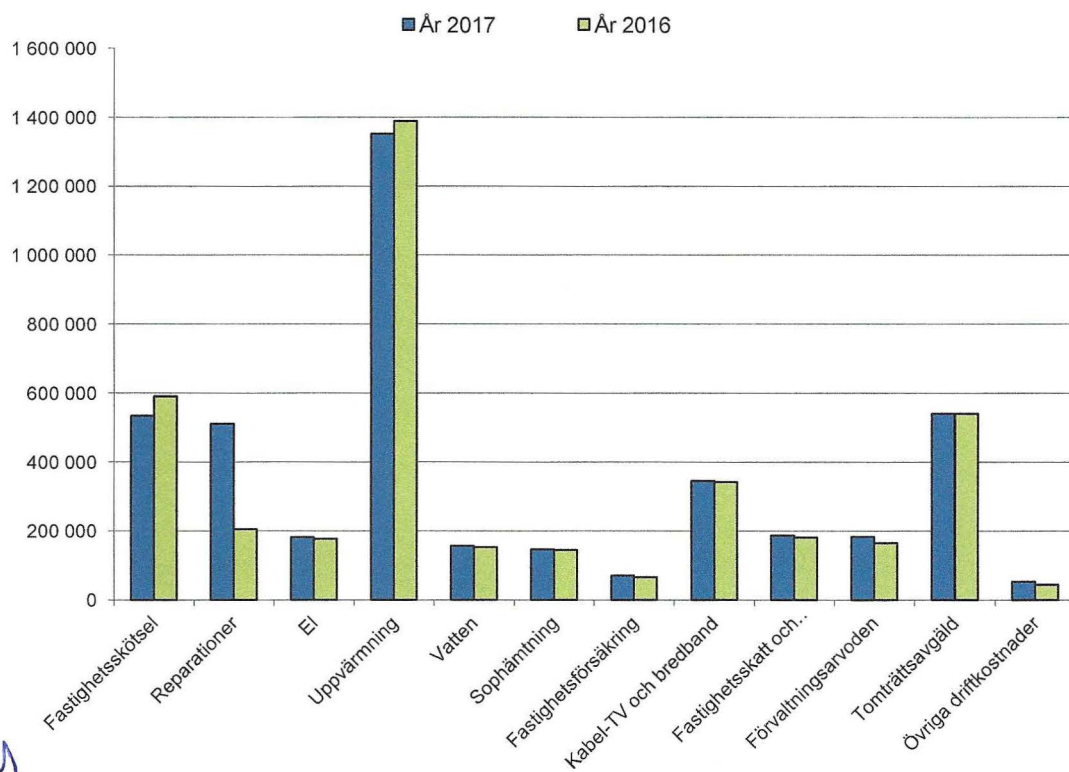


Brf Sköntorp 2

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



4



Brf Sköntorp 2

Noter

2017-12-31

2016-12-31

Stockholm, den 2018-03-15

Anna-Lena Gauffin
Anna-Lena Gauffin

Jan Erik Jonasson
Jan Erik Jonasson

Jan Tägtström
Jan Tägtström

Marita Schödin
Marita Schödin

Ola Gustafsson
Ola Gustafsson

Thomas Levin
Thomas Levin

Urban Claesson
Urban Claesson

.....

.....

Min ~~revisionsberättelse~~ har 18-04-06 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulf Svart
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

.....

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2, org. nr 779607-5626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 upp-lyser, 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 mina 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2017 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 revisionsssed 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:

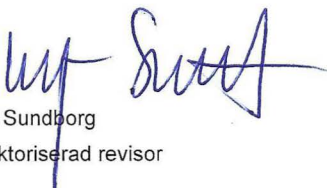
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Solna den 6 april 2018



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

