

ÅRSREDOVISNING 2015



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Noter	15-17
Underskrifter	18
Revisionsberättelse	19

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta
E-post: skontorp2@comhem.se

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm
Tfn: 010-442 11 00, E-post: servicecenter.stockholm@hsb.se

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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.

Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-25 hos Bolagsverket.

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

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 797 kvm lägenhetsyta och 76 kvm lokalyta.

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

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
Fastighetskötsel	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
Sophämtning	Sth stad & Hans Andersson Recycling AB
Städning	Driftab AB
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Mark Service AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 126 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 193 st 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

Under året har styrelsen gett ut 6 nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året haft 111 st övernattningar och föreningslokalen har under året varit uthyrd 24 ggr.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Dränering	2015-2016
Nya ledarmaturer utomhus	2015
Nya panelklädda dörrar	2013-2014
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte av undercentral	2008
Ommålning av entréer	2007
Nya 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

Underhållsplan

Föreningen upprättade 2013 en digital underhållsplan via HSB. Underhållsplanen ska uppdateras årligen av styrelsen.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick. Kostnaden för planerat underhåll under året framgår av resultaträkningen.

Större underhållsarbeten

Styrelsen arbetar utifrån underhållsplanen som sträcker sig över 20 år. Planerat underhåll finansieras med nya lån och ev. försäljningar av hyresrätter.

Framtida underhåll

Enligt underhållsplanen som uppdaterades 2015 är kostnaden för planerat underhåll för de kommande 20 åren 28 335 000 kr och avsättning till yttre fond 1 165 000 kr/år.

Yttre fond

Avsättnings till yttre fond sker enligt föreningens stadgar.

Årlig fastighetsbesiktning

Vid den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktningen som utfördes 2015-10-29 gjordes ingen iakttagelse av särskild betydelse.

W

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Spolning av stammar i lägenheter och lokaler
- Nya vita panelklädda dörrar, samtliga utbytta
- Dränering inkl. asfaltering, 124:an
- Plantering av nya växter, 124:an
- Iordningsställande av 2 st nya p-platser för bil och 5 st för mc
- Asfaltering del av parkeringen inkl. justering av fall och nya spygatter
- Nytt avbärarräcke och nya buskar på parkeringen
- Utebelysning parkeringen, kompletterat med 4 st nya belysningsstolpar
- Nya ledarmaturer utomhus
- Årlig fastighetsbesiktning och brandinspektion
- Årlig lekplatsbesiktning
- Spolning av dagvattenbrunnar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Byte av entrépartier samt dörrautomatik och nytt passagesystem
- Relining spillvattenledningar
- Dränering inkl asfaltering, 126:an och 128:an
- Plantering av nya växter, 126:an och 128:an
- Garantibesiktning fönster
- OVK (obligatorisk ventilations kontroll) samt rengöring av ventilationskanaler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-05. Vid stämman närvarade 43 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2015-05-05 har haft följande sammansättning:

Ingemar Bengtsson	Ledamot
Urban Claesson	Ledamot
André Hellström	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot/vice ordförande
Kim Petersson	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot/ordförande
Vanja Schön	Ledamot/sekreterare
Anna-Lena Gauffin	Suppleant/sekreterare
Ola Gustafsson	Suppleant
Arvind Rao	Suppleant
Boris Sibincic	Suppleant

Firmatecknare

Föreningen tecknas av två i styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Urban Claesson, Ingemar Bengtsson, Anna-Lena Gauffin, Ola Gustafsson, André Hellström, Kim Petersson, Arvind Rao, Vanja Schön, Boris Sibincic.

Revisorer

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

Valberedning

Claes Söderblom	Sammankallande
Henrik Balkander	
Anne Lydén	
Eivor Westman	
Elisabet Wilén Griff	

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en flerårsbudget upprättats. Vid framtagandet av såväl flerårsbudgeten som den årliga budgeten, är underhållsplanen ett viktigt underlag.

I samband med fastställandet av budgeten beslutade styrelsen att lämna årsavgifterna oförändrade för 2015. Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 1 juli 2012.

I maj 2015 skickade styrelsen ut en enkät ut till alla boende angående bredband. Då intresset var så stort för ett gruppavtal för bredband via Com Hem, så beslutade styrelsen att teckna ett kollektivt gruppavtal from 2015-10-01. För att finansiera detta tillkommer en separat avgift på månadsavierna med 100 kr/lgh för internetuppkoppling.

Nytt redovisningsregelverk

Från och med 2014 upprättas bokslut enligt ny normgivning med de så kallade K-regelverken, K2/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

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	6 885	6 829	6 820	6 732	6 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 086	-357	-868	194	-4 112
Soliditet, %	82	83	74	73	73
Belåning, kr/kvm	1 918	1 920	3 393	3 503	3 514
Årsavgift*, kr/kvm	570	615	610	611	597
Drift**, kr/kvm	383	384	384	368	365

*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.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2013. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus är avgiften 1 217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat före reservering/lanspråktagande av yttre fond	-7 831 657
Årets resultat	-1 086 361
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 165 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	<u>703 409</u>
Summa till stämmans förfogande	-9 379 609
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-9 379 609

Kommentarer till årets resultat

I jämförelse med föregående års resultat kommenteras de större resultatpåverkande posterna nedan.

Avskrivningar: kostnaden har ökat vilket beror på aktivering av avskrivningar för utförda investeringar.

Planerat underhåll: kostnaden har ökat vilket beror på mer kostnader för utfört underhåll.

Låneräntor, kostnaden har minskat vilket främst beror på amortering av lån, ett lån har även villkorsändrats till lägre ränta.

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

Fond för yttre underhåll

Beslut enligt dispositionsförslaget ovan medför följande utveckling av fond för yttre underhåll:

Ingående behållning	2 752 516
lanspråktagande ur fond för motsvarande periodisk underhåll	-703 409
Överföring till fond enligt stadgar	1 165 000
Utgående behållning	3 214 107

M

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm**

Resultaträkning		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 884 593	6 829 240
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 790 899	-3 797 717
Övriga externa kostnader	Not 3	-141 082	-222 848
Planerat underhåll		-703 409	-367 807
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-164 246	-163 844
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 711 446	-1 939 667
Summa rörelsekostnader		-7 511 082	-6 491 883
Rörelseresultat		-626 489	337 357
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 539	16 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-461 410	-711 074
Summa finansiella poster		-459 871	-694 843
Årets resultat		-1 086 361	-357 486

M

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm****Balansräkning****2015-12-31****2014-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 106 384 304 109 089 710

Inventarier och maskiner

Not 8 13 833 19 873

Pågående nyanläggningar

Not 9 2 821 674 0

109 219 811 109 109 583*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

109 224 811 109 114 583**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

474 2 882

Avräkningskonto HSB Stockholm

3 436 203 2 011 688

Övriga fordringar

Not 11 14 353 188

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 292 606 242 539

3 743 636 2 257 297

Kassa och bank

Not 13 670 003 2 164 883

Summa omsättningstillgångar

4 413 638 4 422 179**Summa tillgångar****113 638 449****113 536 762**

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm**

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		74 129 857	74 129 857
Upplåtelseavgifter		25 233 266	25 233 266
Yttre underhållsfond		3 214 106	2 331 323
		<u>102 577 229</u>	<u>101 694 446</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 831 657	-6 592 258
Årets resultat		-1 086 361	-357 486
		<u>-8 918 018</u>	<u>-6 949 744</u>
Summa eget kapital		<u>93 659 211</u>	<u>94 744 701</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>18 666 261</u>	<u>4 406 257</u>
		18 666 261	4 406 257
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	129 996	12 999 996
Leverantörsskulder		303 771	311 447
Aktuell skatteskuld		12 114	191 268
Övriga skulder	Not 17	19 026	14 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	<u>848 070</u>	<u>867 623</u>
Summa skulder		<u>1 312 977</u>	<u>14 384 474</u>
Summa skulder		19 979 238	18 790 731
Summa eget kapital och skulder		<u>113 638 449</u>	<u>113 535 432</u>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut		51 858 550	51 858 550
Summa ställda säkerheter		51 858 550	51 858 550
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 086 361	-357 486
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 711 446	1 939 667
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 625 085	1 582 181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 824	196 835
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-201 957	-200 070
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 361 305	1 578 946
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 821 674	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 821 674	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 390 004	-12 999 996
Inbetalda insatser	0	3 920 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 390 004	-9 079 996
Årets kassaflöde	-70 365	-7 501 050
Likvida medel vid årets början	4 176 571	11 676 290
Likvida medel vid årets slut	4 106 206	4 176 571

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



HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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.

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

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 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 2,26%

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% 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.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

M

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm**

Noter	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 586 204	5 577 718
Hyror	1 177 904	1 167 338
Bredband	38 700	0
Övriga intäkter	93 085	84 184
Bruttoomsättning	<u>6 895 893</u>	<u>6 829 240</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-11 300	0
	6 884 593	6 829 240
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	571 599	585 114
Reparationer	291 390	356 162
El	155 692	163 411
Uppvärmning	1 297 985	1 281 738
Vatten	136 870	127 899
Sophämtning	136 968	130 503
Fastighetsförsäkring	54 291	51 095
Kabel-TV och bredband	220 636	181 164
Fastighetsskatt	180 214	176 626
Förvaltningsarvoden	167 628	163 932
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftskostnader	37 942	40 389
	<u>3 790 899</u>	<u>3 797 717</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	56 376	40 059
Administrationskostnader	50 356	73 245
Extern revision	21 250	22 481
Konsultkostnader	0	73 963
Medlemsavgifter	13 100	13 100
	<u>141 082</u>	<u>222 848</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	138 000	138 000
Sociala avgifter	26 246	25 844
	<u>164 246</u>	<u>163 844</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 258	0
Ränteintäkter skattekonto	26	0
Övriga ränteintäkter	255	16 231
	<u>1 539</u>	<u>16 231</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	456 283	709 135
Övriga räntekostnader	5 127	1 939
	<u>461 410</u>	<u>711 074</u>



HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm

Noter	2015-12-31	2014-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	119 489 679	119 489 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 489 679	119 489 679
Ingående avskrivningar	-10 399 969	-8 466 342
Årets avskrivningar	-2 705 406	-1 933 627
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 105 375	-10 399 969
Utgående bokfört värde	106 384 304	109 089 710
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	850 000	850 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	18 000	18 000
Summa taxeringsvärde	154 868 000	154 868 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 381	60 381
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-40 508	-34 468
Årets avskrivningar	-6 040	-6 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 548	-40 508
Bokfört värde	13 833	19 873
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	2 821 674	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 821 674	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	14 353	188
Skattefordran	0	0
	14 353	188

**HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm****Noter** **2015-12-31** **2014-12-31****Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	288 689	242 539
Upplupna intäkter	3 917	0
	<u>292 606</u>	<u>242 539</u>

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

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	6 007	11 570
Övriga bankkonton	663 996	2 151 983
	<u>670 003</u>	<u>2 163 553</u>

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	2 331 323	-6 592 258	-357 486
Resultatdisposition			421 193	-777 808	357 486
Årets resultat					-1 086 361
Result.disp.enl.styrelsebeslut			461 591	-461 591	
Belopp vid årets slut	74 129 857	25 233 266	3 214 106	-7 831 657	-1 086 361

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	141450	1,59%	2016-01-04	6 750 000	0
Stadshypotek	619685	2,99%	2017-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek	860222	1,25%	2016-03-22	1 490 000	30 000
Stadshypotek	883920	1,56%	2020-09-30	5 675 013	99 996
				<u>18 796 257</u>	<u>129 996</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 666 261

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 18 146 277

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	129 996	99 996
--------------------------------------	---------	--------

Not 17 Övriga skulder

Depositioner	15 666	12 616
Momsskuld	3 360	1 524
	<u>19 026</u>	<u>14 140</u>

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	45 548	48 781
Förutbetalda hyror och avgifter	575 612	543 760
Övriga upplupna kostnader	226 910	275 082
	<u>848 070</u>	<u>867 623</u>

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

M



HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm


Noter

2015-12-31

2014-12-31

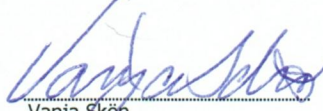
Stockholm, den 23/2-2016

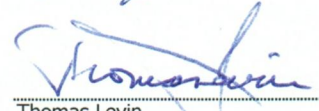

Andre Hellström



Märta Schödin


Ingemar Bengtsson

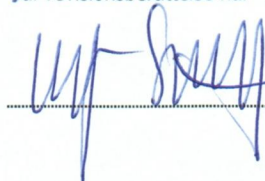

Kim Petersson


Vanja Skön


Thomas Levin


Urban Claesson

^{Min} Var revisionsberättelse har 29-3-2016 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorp 2, org. nr 769607-5626

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorp 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sköntorp 2s finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sköntorp 2 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

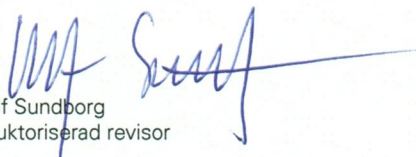
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

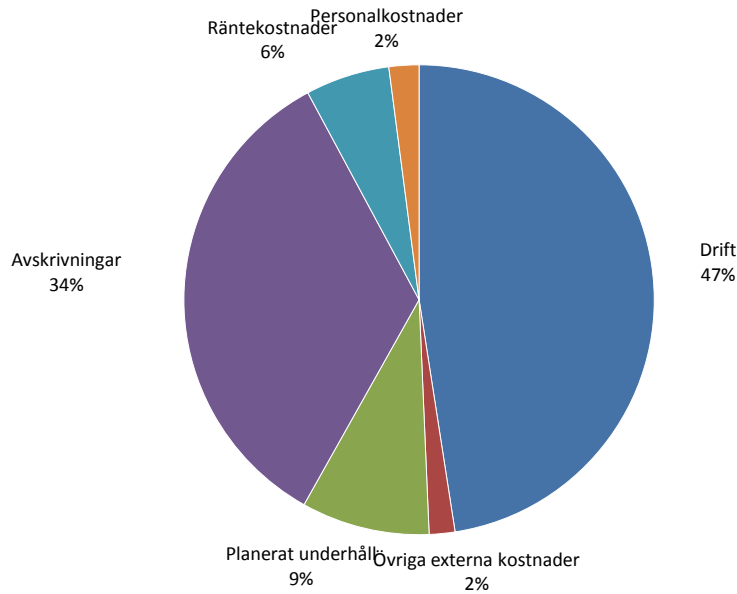
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 29 mars 2016

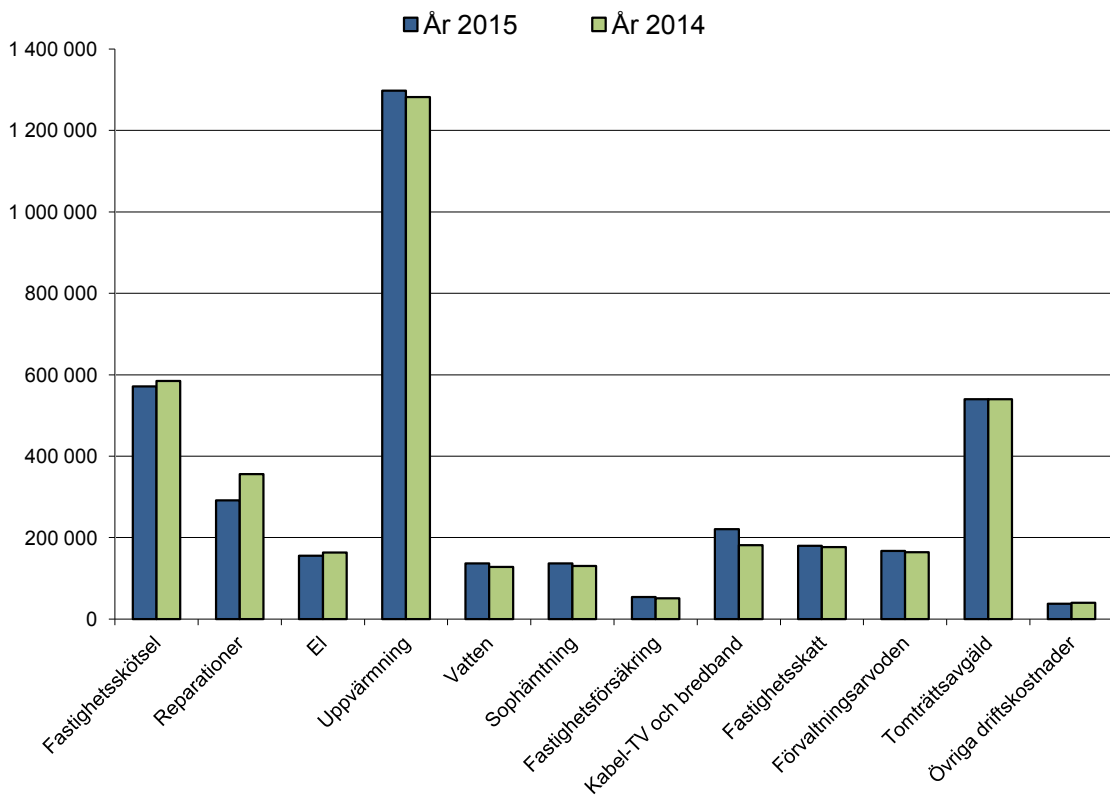

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor

HSB Bostadsrättsförening Sköntorp 2 i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





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.

