

ÅRSREDOVISNING 2021



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Innehållsförteckning

| | |
|---------------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 3-12 |
| Resultaträkning | 14 |
| Balansräkning | 15-16 |
| Kassaflödesanalys | 17 |
| Redovisnings- och värderingsprinciper | 18 |
| Noter | 19-21 |
| Underskrifter | 22 |
| Revisionsberättelse | 23 |
| Uttalande | 25 |

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta

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

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

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



Styrelsen för Brf Sköntorp 2

ORG.NR 769607-5626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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 boarea och 78 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 130 lägenheter med bostadsrätt, 8 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 15 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

| Rok | Antal | Yta kvm |
|-----|-------|---------|
| 1 | 26 st | 1 122 |
| 2 | 24 st | 1 415 |
| 3 | 55 st | 3 947 |
| 4 | 33 st | 3 313 |

Gemensamhetsanläggningar:

| | |
|--------------------|---------------------|
| Föreningslokal | iordningställd 2006 |
| Övernattningslokal | iordningställd 2008 |
| Grovtvättstuga | iordningställd 2013 |



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 |
|--|-----------------------------------|
| Brandskydd | Brandsäkra Norden AB |
| Digital underhållsplan | HSB |
| Digitala ritningar | HSB |
| Ekonomisk förvaltning | HSB |
| El | Ellevio AB och Fortum |
| Entrémattor | Berendsen Textil Service AB |
| Fastighetsskötsel och städ | Energibevakning |
| Fjärrvärme | Sveriges Exergi |
| Hisservice | Amsler Hiss AB |
| Kabel-tv och internet | Tele2 |
| Låsservice | Begelås AB/Söderlås vid Ringen AB |
| Snöröjning, mark | Stockholms Mark Service AB |
| Snöröjning, tak | Takjour Entreprenad AB |
| Sopor och återvinning | Stockholm Vatten och Veolia |
| Störningsjour | Securitas Sverige AB |
| Trädgårdsskötsel | Stockholms Mark Service AB |
| Teknisk förvaltning och Underhållsplan | Stoft Fastighetsteknik |

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 12 st överlåtits. Två av föreningens hyresrätter har under året sålts och upplåtits till bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 192 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 fyra nummerr av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 196 dygn och föreningslokalen har under året varit uthyrd 30 gånger.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

| Åtgärder | År för genomförande |
|---|---------------------|
| Belysning cykelparkering | 2021 |
| Ny takbeläggning 124 | 2021 |
| Ny takbeläggning 126 & 128 | 2020 |
| Nya hissar | 2020 |
| Relining av spillvattenledningar i källargolv | 2018 |
| Konvertering av belysning på våningsplan till LED | 2018 |
| Nytt passage- och bokningssystem | 2017 |
| 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 |

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 underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som uppdateras i samarbete med föreningens tekniska förvaltare Stoft. Underhållsplanen uppdaterades i juni 2021.

Underhållsplanen sträcker sig över 30 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 ca 66 000 000 kr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes i juni 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Ny takbeläggning 124
- Ny belysning cykelparkering
- Årlig lekplatsbesiktning
- Utökad källsortering matavfall och metall
- Projektering av omputsning fasader, fönsterbyte och balkongrenovering
- Spolning av stammar
- Utredning laddstolpar
- Närvarobelysning vid källareentréer
- Upphandling av teknisk förvaltare
- Upphandling av ny fastighetsskötare
- Upphandling av ny städfirma

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Fortsatt projektering av ompputsning fasader, fönsterbyte och balkongreovering
- Projektering och upphandling laddstolpar
- Obligatorisk ventilationskontroll - OVK
- Nya & flyttade skärmar för bokningssystem och information
- Byte av tvättutrustning i tvättstugorna
- Uppgradering inkommande elledningar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-01. Vid stämman närvarade 36 röstberättigade medlemmar varav 13 poströster samt fem genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2021-01-01 - 2021-06-01 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Anna Axelman
Kenneth Bleckberg
Johan Holmquist
Thomas Levin
Marie Sohlander

Suppleanter

Tony Bodin
Kajsa Eliasson
Ulf Lindholm
Ola Renman



Styrelsen har under 2021-06-01 - 2021-12-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Anna Axelman
Kenneth Bleckberg
Johan Holmquist
Anna Larsson
Marie Sohlander
Ola Renman

Suppleanter

Tony Bodin
Johanna Wersäll
Peter Brehmer
Victor Ternblom

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Holmqvist, Jan Alexandersson, Kenneth Bleckberg, Anna Axelman, Tony Bodin, Johanna Wersäll, Peter Brehmer, Victor Ternblom

Firmatecknare

Föreningen tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans, utsedda av styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 7 st andrahandsuthyrningar.

Revisorer

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

Valberedning

Erik Byström, Isabelle Strengbom, Josef Ladén, Claes Söderblom, Joakim Hallström

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en 10-årsbudget upprättats.

Under året har en st hyresrätter tillfallit föreningen och upplåtits som bostadsrätter.

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 3%.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

| Nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Sparande, kr/kvm | 224 | 305 | 267 | 269 | 239 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 153 | 2 187 | 2 218 | 2 247 | 2 271 |
| Räntekänslighet, % | 3% | 4% | 4% | 4% | 4% |
| Energikostnad, kr/kvm | 174 | 150 | 162 | 171 | 170 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 530 | 427 | 471 | 479 | 461 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 687 | 658 | 640 | 635 | 619 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 770 | 754 | 761 | 770 | 733 |

*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning i tkr | 7 638 | 7 490 | 7 552 | 7 647 | 7 274 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -530 | -945 | -635 | -691 | -1 151 |
| Soliditet % | 82% | 82% | 81% | 79% | 79% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|-----|------------------|
| Rörelseintäkter | | 7 637 621 |
| Rörelsekostnader | - | 8 022 268 |
| Finansiella poster | - | 145 759 |
| Extraordinära poster | +/- | 0 |
| Årets resultat | | -530 406 |
| Planerat underhåll | + | 189 551 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 2 564 975 |
| Årets sparande | | 2 224 120 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 224 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 76 180 240 | 38 777 883 | 2 282 291 | -12 009 679 | -944 995 |
| Reservering till fond 2021 | | | 626 000 | -626 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -189 551 | 189 551 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -944 995 | 944 995 |
| Årets resultat | | | | | -530 406 |
| Belopp vid årets slut | 76 180 240 | 38 777 883 | 2 718 740 | -13 391 123 | -530 406 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 954 674 |
| Årets resultat | -530 406 |
| Reservering till underhållsfond | -626 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 189 551 |
| Summa till stämmans förfogande | -13 921 529 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|--------------------|
| Balanseras i ny räkning | -13 921 529 |
|-------------------------|--------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 7 637 621 | 7 489 977 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -4 928 698 | -3 863 084 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -166 381 | -213 218 |
| Planerat underhåll | | -189 551 | -781 231 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -172 664 | -162 589 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -2 564 975 | -2 838 318 |
| Övriga rörelsekostnader | Not 5 | 0 | -352 546 |
| Summa rörelsekostnader | | -8 022 268 | -8 210 986 |
| Rörelseresultat | | -384 647 | -721 008 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 6 | 5 167 | 3 269 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 7 | -150 926 | -227 256 |
| Summa finansiella poster | | -145 759 | -223 987 |
| Årets resultat | | -530 406 | -944 995 |

| Balansräkning | | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 107 413 898 | 104 863 635 |
| Pågående nyanläggningar | Not 9 | 160 106 | 3 413 209 |
| | | <u>107 574 004</u> | <u>108 276 844</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 5 000 | 5 000 |
| | | <u>5 000</u> | <u>5 000</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>107 579 004</u> | <u>108 281 844</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 154 | 6 176 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | | 1 087 260 | 2 315 944 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 2 918 | 6 899 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 432 435 | 368 633 |
| | | <u>1 522 767</u> | <u>2 697 652</u> |
| Kortfristiga placeringar | Not 13 | 1 000 000 | 0 |
| Kassa och bank | Not 14 | 16 506 469 | 16 280 061 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>19 029 236</u> | <u>18 977 713</u> |
| Summa tillgångar | | <u>126 608 240</u> | <u>127 259 557</u> |

| Balansräkning | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Insatser | 76 180 240 | 76 180 240 |
| Upplåtelseavgifter | 38 777 883 | 38 777 883 |
| Yttre underhållsfond | 2 718 740 | 2 282 291 |
| | <u>117 676 863</u> | <u>117 240 414</u> |
| <i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -13 391 123 | -12 009 679 |
| Årets resultat | -530 406 | -944 995 |
| | <u>-13 921 529</u> | <u>-12 954 674</u> |
| Summa eget kapital | <u>103 755 334</u> | <u>104 285 740</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 4 983 374 | 5 083 370 |
| | <u>4 983 374</u> | <u>5 083 370</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 16 398 381 | 16 637 490 |
| Leverantörsskulder | 205 534 | 425 679 |
| Skatteskulder | 9 689 | 12 713 |
| Övriga skulder | Not 17 231 056 | 3 369 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 1 024 872 | 811 196 |
| | <u>17 869 532</u> | <u>17 890 447</u> |
| Summa skulder | 22 852 906 | 22 973 817 |
| Summa eget kapital och skulder | <u>126 608 240</u> | <u>127 259 557</u> |

| Kassaflödesanalys | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | -530 406 | -944 995 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 2 564 975 | 2 838 318 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 034 569 | 1 893 323 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -53 800 | 3 418 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | 218 194 | 109 925 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 198 963 | 2 006 665 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -5 179 764 | -4 311 452 |
| Utrangering Hiss | 0 | 352 546 |
| Pågående investeringsarbeten | -160 106 | -3 413 209 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -5 339 870 | -7 372 115 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -339 105 | -302 496 |
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter | 0 | 9 435 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -339 105 | 9 132 504 |
| Årets kassaflöde | -3 480 012 | 3 767 054 |
| Likvida medel vid årets början | 18 596 005 | 14 828 951 |
| Likvida medel vid årets slut | 15 115 994 | 18 596 005 |

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

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.

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 2,5 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 6 436 080 | 6 169 654 |
| Hyror | 1 001 630 | 1 167 626 |
| Bredband | 159 600 | 157 759 |
| Övriga intäkter | 72 983 | 64 163 |
| Bruttoomsättning | <u>7 670 293</u> | <u>7 559 202</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -17 113 | -69 225 |
| Hyresförluster | -15 559 | 0 |
| | 7 637 621 | 7 489 977 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 782 506 | 634 477 |
| Reparationer | 408 150 | 143 010 |
| El | 247 393 | 168 426 |
| Uppvärmning | 1 301 345 | 1 165 526 |
| Vatten | 181 325 | 153 505 |
| Sophämtning | 185 584 | 186 506 |
| Fastighetsförsäkring | 130 001 | 60 996 |
| Kabel-TV och bredband | 348 441 | 349 632 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 207 722 | 203 582 |
| Förvaltningsarvoden | 208 196 | 221 538 |
| Tomträttsavgäld | 884 921 | 539 684 |
| Övriga driftkostnader | 43 113 | 36 202 |
| | 4 928 698 | 3 863 084 |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Bevakningskostnader | 10 155 | 6 431 |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 5 556 | 2 317 |
| Administrationskostnader | 31 792 | 42 824 |
| Extern revision | 22 875 | 22 375 |
| Konsultkostnader | 82 279 | 125 245 |
| Medlemsavgifter | 13 674 | 13 654 |
| | 166 331 | 212 846 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 138 000 | 138 000 |
| Sociala avgifter | 34 664 | 24 589 |
| | 172 664 | 162 589 |
| Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 767 | 2 828 |
| Ränteintäkter HSB bunden placering | 4 051 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 349 | 441 |
| | 5 167 | 3 269 |
| Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 150 619 | 220 408 |
| Övriga räntekostnader | 307 | 6 848 |
| | 150 926 | 227 256 |

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 8 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Anskaffningsvärde byggnader | 130 795 685 | 127 998 453 |
| Årets utrangeringar | -986 846 | 0 |
| Årets investeringar | 5 119 383 | 2 797 232 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 134 928 222 | 130 795 685 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -25 932 050 | -23 446 278 |
| Årets avskrivningar | -2 569 120 | -2 838 318 |
| Årets försäljning/utrangeringar | 986 846 | 352 546 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -27 514 324 | -25 932 050 |
| Utgående bokfört värde | 107 413 898 | 104 863 635 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 102 000 000 | 102 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 432 000 | 432 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 124 000 000 | 124 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 206 000 | 206 000 |
| Summa taxeringsvärde | 226 638 000 | 226 638 000 |
| Not 9 Pågående nyanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 413 209 | 0 |
| Årets investeringar | -3 253 103 | 3 413 209 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 160 106 | 3 413 209 |
| Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 5 000 | 5 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 000 | 5 000 |
| Not 11 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 2 918 | 4 845 |
| Skattefordran | 0 | 2 054 |
| | 2 918 | 6 899 |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 398 817 | 358 929 |
| Upplupna intäkter | 33 618 | 9 704 |
| | 432 435 | 368 633 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 13 Kortfristiga placeringar | | |
| Bunden placering 3 månader HSB Stockholm | 1 000 000 | 0 |
| | 1 000 000 | 0 |

| Noter | | 2021-12-31 | 2020-12-31 | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| Not 14 | Kassa och bank | | | | | |
| | Handkassa | 1 888 | 3 930 | | | |
| | Övriga bankkonton | 16 504 581 | 16 276 131 | | | |
| | | 16 506 469 | 16 280 061 | | | |
| Not 15 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
| | Stadshypotek AB | 310681 | 1,10% | 2025-09-30 | 5 083 370 | 99 996 |
| | Stadshypotek AB | 348459 | 0,55% | 2022-03-01 | 4 844 635 | 48 812 |
| | Stadshypotek AB | 401867 | 0,55% | 2022-09-26 | 1 310 000 | 30 000 |
| | Stadshypotek AB | 405810 | 0,55% | 2022-10-05 | 6 547 500 | 67 500 |
| | Stadshypotek AB | 408910 | 0,55% | 2022-10-19 | 3 596 250 | 105 000 |
| | | | | | 21 381 755 | 351 308 |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | | 19 625 215 |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | | 4 983 374 |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | | 51 858 550 | 51 858 550 |
| Not 16 | Skulder till kreditinstitut | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 16 398 381 | 16 637 490 |
| | | | | | 16 398 381 | 16 637 490 |
| Not 17 | Övriga skulder | | | | | |
| | Depositioner | | | | 1 056 | 1 456 |
| | Momsskuld | | | | 0 | 1 913 |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | | 230 000 | 0 |
| | | | | | 231 056 | 3 369 |
| Not 18 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | | 19 618 | 23 359 |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | | 625 913 | 610 954 |
| | Övriga upplupna kostnader | | | | 379 341 | 176 883 |
| | | | | | 1 024 872 | 811 196 |

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

| Noter | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|-------|------------|------------|
|-------|------------|------------|

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av.....
Anna Axelman.....
Anna Teresia Larsson.....
Jan Alexandersson.....
Johan Holmquist.....
Kenneth Bleckberg.....
Marie Sohlander.....
Ola Renman

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ulf Sundborg
KMPG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorp 2 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 misstag.

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

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 misstag, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Sköntorp 2 för år 2021 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 försumelse 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

KPMG AB

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ALEXANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 15:31:00



ANNA AXELMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 22:10:15



OLA RENMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 18:29:08



MARIE SOHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 12:19:23



ANNA TERESIA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-27 kl. 20:13:10



JOHAN HOLMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-29 kl. 18:53:34



KENNETH BLECKBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-28 kl. 12:11:56



ULF SUNDBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 09:40:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

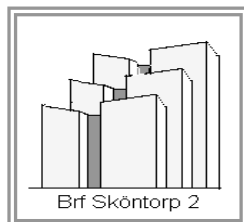
Revisionsberättelsen för 2021 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SUNDBORG

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-30 kl. 09:42:05





Brf Sköntorp 2