



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed upprätta årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 133 lägenheter med bostadsrätt, 5 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 15 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

<u>Rok</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta kvm</u>
1	26st	1 122
2	24st	1 415
3	55st	3 947
4	33st	3 313

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal - iordningsställd 2006
Övernattningslokal – iordningsställd 2008
Grovtvättstuga – iordningsställd 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**

Brandskydd
Digitala ritningar
Ekonomisk förvaltning
El
Entrémattor
Fastighetsskötsel
Fjärrvärme
Hisservice
Kabel-tv och internet
Låsservice
Parkering
Snöröjning, mark
Snöröjning, tak
Sophämtning och återvinning
Städ
Störningsjour
Trädgårdsskötsel
Teknisk förvaltning och Underhållsplan

Leverantörer

Brandsäkra Norden AB
HSB
HSB
Ellevio & Fortum
Elis Textil Service AB
AB Energibevakning
Stockholm Exergi AB
Amsler Hiss AB
Tele 2
Söderlås vid Ringen AB
Aimo Parkering
Stockholms Mark Service AB
Takjour Entreprenad AB
Stockholm Vatten, Remondis och Veolia
Aspuddens städservice
Securitas Sverige AB
Stockholms Mark Service AB
Stoft Fastighetsteknik

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 133 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits. Tre av föreningens hyresrätter har under året sålts och upplåtits till bostadsrätter. Vid årets utgång hade föreningen 198 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, bokningstavlorna och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut fyra nummer av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 171 dygn och föreningslokalen har under året varit uthyrd 27 gånger.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder

Åtgärder	År för genomförande
OVK	
Belysning cykelparkering	2022
Ny takbeläggning 124	2021
Ny takbeläggning 126 & 128	2021
Nya hissar	2020
Relining av spillvattenledningar i källargolv	2020
Konvertering av belysning på våningsplan till LED	2018
Nytt passage- och bokningsystem	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
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 november 2022.

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 30 åren beräknas uppgå till ca 109 Mkr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

Fastighetsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes i november 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- OVK – Obligatorisk ventilationskontroll
- Byte av tvättutrustning i flera tvättstugor
- Årlig lekplatsbesiktning
- Utökad källsortering matavfall och metall
- Projektering av omputsning fasader, fönster- och balkongreovering
- Nya och flyttade skärmar för bokning av gemensamma lokaler och information
- Projektering, bidragsansökan och upphandling laddstolpar
- Uppgradering av inkommande elledningar
- Byte branddörrar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Upphandling och igångsättande av omputsning fasader, fönsterbyte och balkongreovering
- Val av leverantör och installation av laddstolpar
- Nytt elskåp på parkeringen
- Fortsatt byte branddörrar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. Vid stämman närvarade 80 röstberättigade medlemmar, varav 18 genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2022-01-01 - 2022-06-14 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

Styrelsen har under 2022-06-14 - 2022-12-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson
Anna Axelman
Matilda Björlingson
Peter Brehmer
Johan Holmquist
Marie Sohlander

Suppleanter

Marita Schödin (220614-230421)
Vanja Skön
Jonas Wersäll

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anna Axelman, Matilda Björlingson, Johan Holmquist, Marie Sohlander, Marita Schödin, Vanja Skön, Jonas Wersäll

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 2 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 10-årsbudgeten uppdaterats.

Under året har tre hyresrätter tillfallit föreningen och upplåtits som bostadsrätt.

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	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	175	224	305	267	269
Skuldsättning, kr/kvm	1 113	2 153	2 187	2 217	2 247
Räntekänslighet, %	2%	3%	4%	4%	4%
Energikostnad, kr/kvm	188	174	150	162	171
Driftskostnad, kr/kvm*	589	530	427	471	479
Årsavgifter, kr/kvm	702	678	658	640	635
Totala intäkter, kr/kvm*	784	770	754	761	770

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

Övriga nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 763	7 638	7 490	7 552	7 647
Resultat efter finansiella poster i tkr	-997	-530	-945	-635	-691
Soliditet %	90%	82%	82%	81%	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		7 762 888
Rörelsekostnader	-	8 587 672
Finansiella poster	-	172 175
Extraordinära poster	+/-	0
Årets resultat		-996 959
Planerat underhåll	+	185 428
Avskrivningar och utrangeringar	+	2 552 394
Årets sparande		1 740 863
Årets sparande per kvm total yta		175

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 180 240	38 777 883	2 718 740	-13 391 123	-530 406
Reservering till fond 2022			658 000	-658 000	
Ianspråktagande av fond 2022			-185 438	185 438	
Balanserad i ny räkning				-530 406	530 406
Upplåtelse lägenheter	1 301 298	8 773 702			
Årets resultat					-996 959
Belopp vid årets slut	77 481 538	47 551 585	3 191 302	-14 394 091	-996 959

Förslag till disposition av årets resultat**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-13 921 529
Årets resultat	-996 959
Reservering till underhållsfond	-658 000
Ianspråktagande av underhållsfond	185 438
Summa till stämmans förfogande	-15 391 050

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-15 391 050
-------------------------	--------------------

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 762 888	7 637 621
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 462 461	-4 928 698
Övriga externa kostnader	Not 3	-211 257	-166 381
Planerat underhåll		-185 428	-189 551
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-176 132	-172 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 552 394	-2 564 975
Summa rörelsekostnader		-8 587 672	-8 022 268
Rörelseresultat		-824 784	-384 647
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	26 841	5 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-199 016	-150 926
Summa finansiella poster		-172 175	-145 759
Årets resultat		-996 959	-530 406

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 861 504	107 413 898
Pågående nyanläggningar	Not 8	475 337	160 106
		<u>105 336 841</u>	<u>107 574 004</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>105 341 841</u>	<u>107 579 004</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		475	154
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 084 737	1 087 260
Övriga fordringar	Not 10	2 993	2 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	464 581	432 435
		<u>2 552 786</u>	<u>1 522 767</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	9 000 000	1 000 000
Kassa och bank	Not 13	8 399 384	16 506 469
Summa omsättningstillgångar		<u>19 952 170</u>	<u>19 029 236</u>
Summa tillgångar		<u>125 294 011</u>	<u>126 608 240</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	77 481 538	76 180 240
Upplåtelseavgifter	47 551 585	38 777 883
Yttre underhållsfond	3 191 302	2 718 740
	<u>128 224 425</u>	<u>117 676 863</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-14 394 091	-13 391 123
Årets resultat	-996 959	-530 406
	<u>-15 391 050</u>	<u>-13 921 529</u>
Summa eget kapital	<u>112 833 375</u>	<u>103 755 334</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>4 950 042</u>	<u>4 983 374</u>
	4 950 042	4 983 374
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 109 155	16 398 381
Leverantörsskulder	338 331	205 534
Skatteskulder	33 709	9 689
Övriga skulder	Not 16 15 039	231 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 014 360</u>	<u>1 024 872</u>
	7 510 594	17 869 532
Summa skulder	12 460 636	22 852 906
Summa eget kapital och skulder	<u>125 294 011</u>	<u>126 608 240</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-996 959	-530 406
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 552 394	2 564 975
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 555 435	2 034 569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-32 542	-53 800
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-69 712	218 194
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 453 181	2 198 963
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter*	-315 231	-5 179 764
Pågående investeringsarbeten	0	-160 106
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-315 231	-5 339 870
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-10 322 558	-339 105
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	10 075 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-247 558	-339 105
Årets kassaflöde	890 392	-3 480 012
Likvida medel vid årets början	18 593 729	18 596 005
Likvida medel vid årets slut	19 484 121	18 593 729

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

* fg års investering i fastigheter var felaktig för 2021.

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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 666 673	6 436 080
Hyror	948 530	1 001 630
Bredband	160 117	159 600
Övriga intäkter	73 261	72 983
Bruttoomsättning	<u>7 848 581</u>	<u>7 670 293</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-65 704	-17 113
Hyresförluster	<u>-19 989</u>	<u>-15 559</u>
	7 762 888	7 637 621
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	998 627	782 506
Reparationer	259 121	408 150
El	377 429	247 393
Uppvärmning	1 278 815	1 301 345
Vatten	209 039	181 325
Sophämtning	221 646	185 584
Fastighetsförsäkring	103 530	130 001
Kabel-TV och bredband	347 776	348 441
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	231 742	207 722
Förvaltningsarvoden	258 037	208 196
Tomträttsavgäld	1 129 000	884 921
Övriga driftkostnader	47 699	43 113
	<u>5 462 461</u>	<u>4 928 698</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	288	10 155
Förbrukningsinventarier och varuinköp	16 977	5 556
Administrationskostnader	30 125	31 792
Extern revision	23 625	22 875
Konsultkostnader	103 690	82 279
Medlemsavgifter	36 552	13 674
	<u>211 257</u>	<u>166 331</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	137 998	138 000
Sociala avgifter	38 134	34 664
	<u>176 132</u>	<u>172 664</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	619	767
Ränteintäkter HSB bunden placering	5 979	4 051
Övriga ränteintäkter	20 243	349
	<u>26 841</u>	<u>5 167</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	198 184	150 619
Övriga räntekostnader	832	307
	<u>199 016</u>	<u>150 926</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	134 867 841	130 735 304
Årets investeringar	0	5 119 383
Årets utrangeringar	0	-986 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	134 867 841	134 867 841
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-27 453 943	-25 871 669
Årets avskrivningar	-2 552 394	-2 564 975
Årets försäljning/utrangeringar	0	986 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 006 337	-27 449 798
Utgående bokfört värde	104 861 504	107 418 043
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	123 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 386 000	432 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	195 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	826 000	206 000
Summa taxeringsvärde	320 212 000	226 638 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	160 106	3 413 209
Årets investeringar	315 231	-3 253 103
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	475 337	160 106
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	2 993	2 918
	2 993	2 918
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	462 527	398 817
Upplupna intäkter	2 054	33 618
	464 581	432 435
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	9 000 000	1 000 000
	9 000 000	1 000 000

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	1 106	1 888			
	Övriga bankkonton	8 398 278	16 504 581			
		8 399 384	16 506 469			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	310681	1,10%	2025-09-30	4 983 374	99 996
	Stadshypotek AB	453900	2,99%	2023-06-01	4 795 823	48 812
	Stadshypotek AB	518309	3,28%	2023-06-22	1 280 000	30 000
					11 059 197	178 808
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 165 157
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 950 042
	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 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				6 109 155	16 398 381
					6 109 155	16 398 381
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				356	1 056
	Momsskuld				14 683	0
	Övriga kortfristiga skulder				0	230 000
					15 039	231 056
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				17 428	19 618
	Förutbetalda hyror och avgifter				590 654	625 913
	Övriga upplupna kostnader				406 278	379 341
					1 014 360	1 024 872
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Anna Axelman

.....
Jan Alexandersson

.....
Johan Holmquist

.....
Marie Sohländer

.....
Matilda Björlingson

.....
Peter Brehmer

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Ulf Sundborg
KPMG

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risken 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 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN ALEXANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 21:54:13



ANNA AXELMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-21 kl. 22:22:55



MATILDA BJÖRLINGSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 12:42:52



MARIE SOHLANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 17:23:48



JOHAN HOLMQUIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-20 kl. 21:25:55



PETER BREHMER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 14:03:16



ULF SUNDBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:50:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULF SUNDBORG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:52:47

