

# ÅRSREDOVISNING 2016



## 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](mailto:skontorp2@comhem.se) Hemsida: [www.skontorp2.bostadsraterna.se](http://www.skontorp2.bostadsraterna.se)

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm  
Tfn: 010-442 11 00, E-post: [service.stockholm@hsb.se](mailto:service.stockholm@hsb.se)

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

### 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.

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

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

Nuvarande stadgar registrerades 2015-06-25 hos Bolagsverket.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Lägenhetsfördelning:

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

### Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008

W



### Parkeringsplatser

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

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

### Förvaltningsavtal

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

### Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 126 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 17 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 187 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 Sköntorparen och hemsidan. Under året har styrelsen gett ut 5 st nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året haft 163 st övernattningar och föreningslokalen har under året varit uthyrd 14 ggr.

### Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

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

### Planerat underhåll och investeringar

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

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplan.

#### *Underhållsplan*

Föreningen har en digital underhållsplan via HSB och underhållsplanen uppdaterades av styrelsen i december 2016.

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

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

#### *Framtida underhåll*

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 20 åren beräknas uppgå till 22 317 000 kr.

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

W

### Årlig fastighetsbesiktning

Vid den stadgeenliga årliga fastighetsbesiktningen som utfördes 2016-10-27 gjordes ingen iakttagelse av särskild betydelse.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Byte av entrépartier
- Installation av dörrautomatik
- Dränering inkl asfaltering, 126:an och 128:an
- Plantering av nya växter, 126:an och 128:an
- Garantibesiktning fönsterrenovering
- OVK, obligatorisk ventilations kontroll
- Årlig fastighetsbesiktning och brandinspektion
- Årlig lekplatsbesiktning
- Byte av rökluckor

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Digitalt bokningsystem för tvättstugor, övernattningslokal och föreningslokal
- Nytt passagesystem
- Relining/byte av rör spillvattenledningar i källargolv och dagvattenledningar
- Två års besiktning dränering

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-11. Vid stämman närvarade 34 röstberättigade medlemmar.

### Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2016-05-11 har haft följande sammansättning:

Urban Claesson	Ledamot
Ola Gustafsson	Ledamot
Jan Jonasson	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot/vice ordförande
Karin Lind	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot/ordförande
Anna-Lena Gauffin	Ledamot/sekreterare
Dusanka Balaz	Suppleant
Boris Sibincic	Suppleant
Johan Spjälle	Suppleant
Jan Tägtström	Suppleant

W

### **Firmatecknare**

Föreningen tecknas av två i styrelsen.

### **Styrelsemöten**

Under året har styrelsen avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

### **Andrahandsuthyrningar**

Styrelsen har under året beviljat 1 st andrahandsuthyrning.

### **Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Dusanka Balaz, Urban Claesson, Karin Lind, Thomas Levin, Marita Schödin, Johan Spjälle, Boris Sibincic, Jan Tägtström.

### **Revisorer**

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

### **Valberedning**

Henrik Balkander	Sammankallande
Karin Hård	
Anne Lydén	
Peter Mattsson	
Eivor Westman	

### **Föreningens ekonomi**

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en flerårsbudget upprättats.

#### **Tomträttsavgäld:**

Avgiften för tomträttsavgälder har legat still sedan 2004 och nu vill Stockholm stad kraftigt höja tomträttsavgälderna för flerbostadshus, from 2018.

Föreningens tomträttsavtal löper ut 2021 och ett nytt avtal ska då tecknas. Frågan är vad som är bäst – att fortsätta betala den årliga tomträttsavgälden eller att friköpa marken. Styrelsen kommer under 2017 att kartlägga förutsättningarna för tomträttsavgäld eller friköp.

### **Årsavgifter**

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.



### Redovisningsregelverk

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

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

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

### Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	7 068	6 885	6 829	6 820	6 732
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 546	-1 086	-357	-868	194
Soliditet, %	79	82	83	74	73
Belåning, kr/kvm	2 325	1 918	1 920	3 393	3 503
Årsavgift*, kr/kvm	570	570	615	610	611
Drift**, kr/kvm	403	383	384	384	368

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

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

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 129 857	25 233 266	3 214 106	-7 831 657	-1 086 361
Resultatdisposition			-617 708	-468 653	1 086 361
Upplåtelse lägenheter	0	0	0	0	0
Årets resultat					-1 546 912
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 129 857</b>	<b>25 233 266</b>	<b>2 596 398</b>	<b>-8 300 310</b>	<b>-1 546 912</b>

## Dispositionsförslag

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från föregående år	-8 918 018
Årets resultat	-1 546 912
Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-450 000
Uttag ur yttre underhållsfond	1 089 125
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-9 825 805</b>
Styrelsen föreslår följande disposition	
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-9 825 805</b>

### Kommentarer till årets resultat

Föreningen redovisade 2016 en förlust på 1 546 912 kr. I jämförelse med föregående års resultat kommenteras de större resultatpåverkande posterna nedan.

Avskrivningar, kostnaden har ökat vilket beror på nyinvestering i dränering.

Drift och underhåll, kostnaden har ökat vilket beror på höjda avgifter för sophämtning, el, värme och vatten.

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

Låneräntor, kostnaden har minskat vilket beror på amortering och lägre räntor.

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

---

### Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt föreningens stadgar.

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

Ingående behållning	3 214 106
lanspråktagande ur fond för motsvarande periodisk underhåll	-1 089 125
Överföring till fond enligt stadgar	450 000
Utgående behållning	2 574 981

M

**Brf Sköntorp 2**

		<b>2016-01-01</b>	<b>2015-01-01</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 068 399	6 884 593
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 987 761	-3 790 899
Övriga externa kostnader	Not 3	-133 041	-141 082
Planerat underhåll		-1 089 125	-703 409
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-167 821	-164 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 828 610	-2 711 446
Summa rörelsekostnader		<u>-8 206 359</u>	<u>-7 511 082</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 137 961</b>	<b>-626 489</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 269	1 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-412 220</u>	<u>-461 410</u>
Summa finansiella poster		<u>-408 951</u>	<u>-459 871</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 546 912</b>	<b>-1 086 361</b>

M



**Brf Sköntorp 2****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 109 419 957 106 384 304

Inventarier och maskiner

Not 8 7 793 13 833

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 2 821 674

---

109 427 750 109 219 811*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 5 000 5 000

---

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

---

109 432 750 109 224 811**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

8 595 474

Avräkningskonto HSB Stockholm

5 681 543 3 436 203

Övriga fordringar

Not 11 13 476 14 353

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 309 015 292 606

---

6 012 629 3 743 636

Kassa och bank

Not 13 671 114 670 003

Summa omsättningstillgångar

---

6 683 742 4 413 638**Summa tillgångar**

---

**116 116 492 113 638 449**

M

**Brf Sköntorp 2****Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Insatser

74 129 857 74 129 857

Upplåtelseavgifter

25 233 266 25 233 266

Yttre underhållsfond

2 596 398 3 214 106

---

101 959 521 

---

102 577 229*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-8 300 310 -7 831 657

Årets resultat

-1 546 912 -1 086 361

---

-9 847 222 

---

-8 918 018

Summa eget kapital

---

92 112 299 

---

93 659 211**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

22 552 515 18 666 261

---

22 552 515 

---

18 666 261*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

234 996 129 996

Leverantörsskulder

310 960 303 771

Skatteskulder

10 190 12 114

Övriga skulder

Not 17

13 573 19 026

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

881 958 848 070

---

1 451 677 

---

1 312 977

Summa skulder

24 004 192 19 979 238

**Summa eget kapital och skulder**

---

**116 116 492**

---

**113 638 449**

M

**Brf Sköntorp 2**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 546 912	-1 086 361
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 828 610	2 711 446
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 281 698	1 625 085
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-23 653	-61 824
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	33 700	-201 957
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 291 746	1 361 305
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 036 549	-2 821 674
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 036 549	-2 821 674
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 991 254	1 390 004
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 991 254	1 390 004
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 246 451</b>	<b>-70 365</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 106 205</b>	<b>4 176 571</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 352 656</b>	<b>4 106 205</b>

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

M



## Brf Sköntorp 2

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).  
Belopp anges i kronor om inget annat anges.  
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.  
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivning fastighet

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

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

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 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.

#### 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 1 268 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

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

M

**Brf Sköntorp 2**

<b>Noter</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 586 204	5 586 204
Hyror	1 187 321	1 177 904
Bredband	154 800	38 700
Övriga intäkter	143 390	93 085
Bruttoomsättning	<u>7 071 715</u>	<u>6 895 893</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 316	-11 300
	<b>7 068 399</b>	<b>6 884 593</b>
<b>Not 2 Drifts och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	590 047	571 599
Reparationer	204 664	291 390
El	176 217	155 692
Uppvärmning	1 388 242	1 297 985
Vatten	151 598	136 870
Sophämtning	143 890	136 968
Fastighetsförsäkring	64 234	54 291
Kabel-TV och bredband	341 574	220 636
Fastighetskatt	180 184	180 214
Förvaltningsarvoden	163 934	167 628
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftskostnader	43 493	37 942
	<b>3 987 761</b>	<b>3 790 899</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	64 283	56 376
Administrationskostnader	33 784	50 356
Extern revision	21 875	21 250
Medlemsavgifter	13 100	13 100
	<b>133 041</b>	<b>141 082</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	138 000	138 000
Sociala avgifter	29 821	26 246
	<b>167 821</b>	<b>164 246</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 617	1 258
Ränteintäkter skattekonto	93	26
Övriga ränteintäkter	559	255
	<b>3 269</b>	<b>1 539</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	410 970	456 283
Övriga räntekostnader	1 250	5 127
	<b>412 220</b>	<b>461 410</b>

M



**Brf Sköntorp 2**

<b>Noter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	119 489 679	119 489 679
Årets investeringar	5 858 223	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 347 902</b>	<b>119 489 679</b>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-13 105 375	-10 399 969
Årets avskrivningar	-2 822 570	-2 705 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 927 945</b>	<b>-13 105 375</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>109 419 957</b>	<b>106 384 304</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	379 000	850 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	71 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	141 000	18 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>184 520 000</b>	<b>154 868 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 381</b>	<b>60 381</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-46 548	-40 508
Årets avskrivningar	-6 040	-6 040
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 588</b>	<b>-46 548</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>7 793</b>	<b>13 833</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 821 674	0
Årets investeringar	-2 821 674	2 821 674
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>2 821 674</b>
<b>Not 10 Aktier, andelar och värdepapper</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	13 476	14 353
	<b>13 476</b>	<b>14 353</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	302 678	288 689
Upplupna intäkter	6 337	3 917
	<b>309 015</b>	<b>292 606</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 810	6 007
Övriga bankkonton	669 304	663 996
	<b>671 114</b>	<b>670 003</b>

M

**Brf Sköntorp 2****Noter** **2016-12-31**    **2015-12-31****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	3 214 106	-7 831 657	-1 086 361
Resultatdisposition			-617 708	-468 653	1 086 361
Årets resultat					-1 546 912
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>74 129 857</b>	<b>25 233 266</b>	<b>2 596 398</b>	<b>-8 300 310</b>	<b>-1 546 912</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	141450	1,69%	2017-04-04	6 750 000	0
Stadshypotek	619685	2,99%	2017-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek	860222	1,25%	2017-03-22	1 460 000	30 000
Stadshypotek	883920	1,56%	2020-09-30	5 575 017	99 996
Stadshypotek	916378	1,25%	2017-04-18	4 121 250	105 000
				<b>22 787 511</b>	<b>234 996</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 552 515Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 612 531**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **51 858 550**    **51 858 550****Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 234 996    129 996**Not 17 Övriga skulder**

Depositioner	10 776	15 666
Momsskuld	2 681	3 360
Övriga kortfristiga skulder	116	0
	<b>13 573</b>	<b>19 026</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	52 156	45 548
Förutbetalda hyror och avgifter	559 883	575 612
Övriga upplupna kostnader	269 919	226 910
	<b>881 958</b>	<b>848 070</b>

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

**Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

M





**Brf Sköntorp 2**

**Noter**


**2016-12-31**

**2015-12-31**

Stockholm, den 28/2-2017

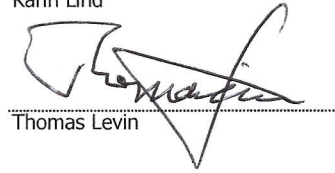
  
Anna-Lena Gauffin

  
Jan Erik Jonasson

  
Karin Lind

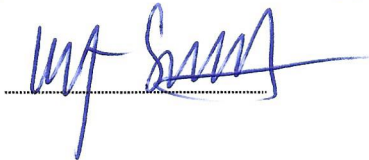
  
Marita Schödin

  
Ola Gustafsson

  
Thomas Levin

  
Urban Claesson

~~Min~~ ~~år~~ revisionsberättelse har 2017-03-24 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor

~~Av HSB Riksförbund förordnad revisor~~

# 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2016 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.

W

---

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 24 mars 2017



Ulf Sundberg

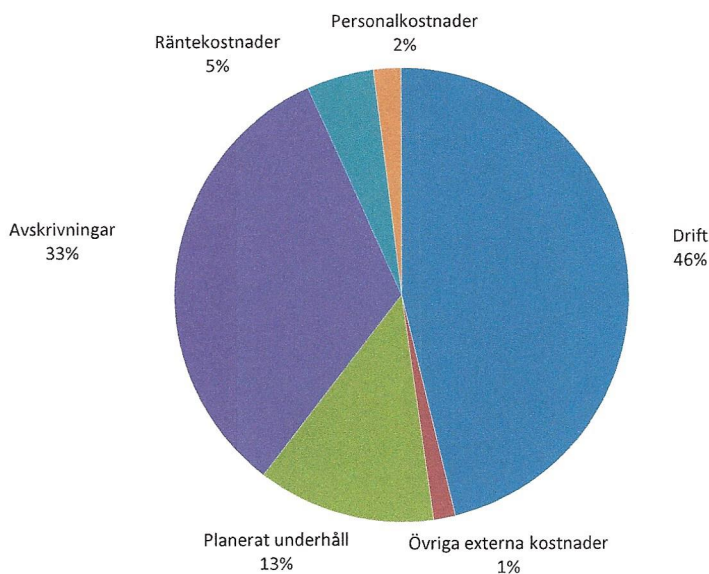
Auktoriserad revisor



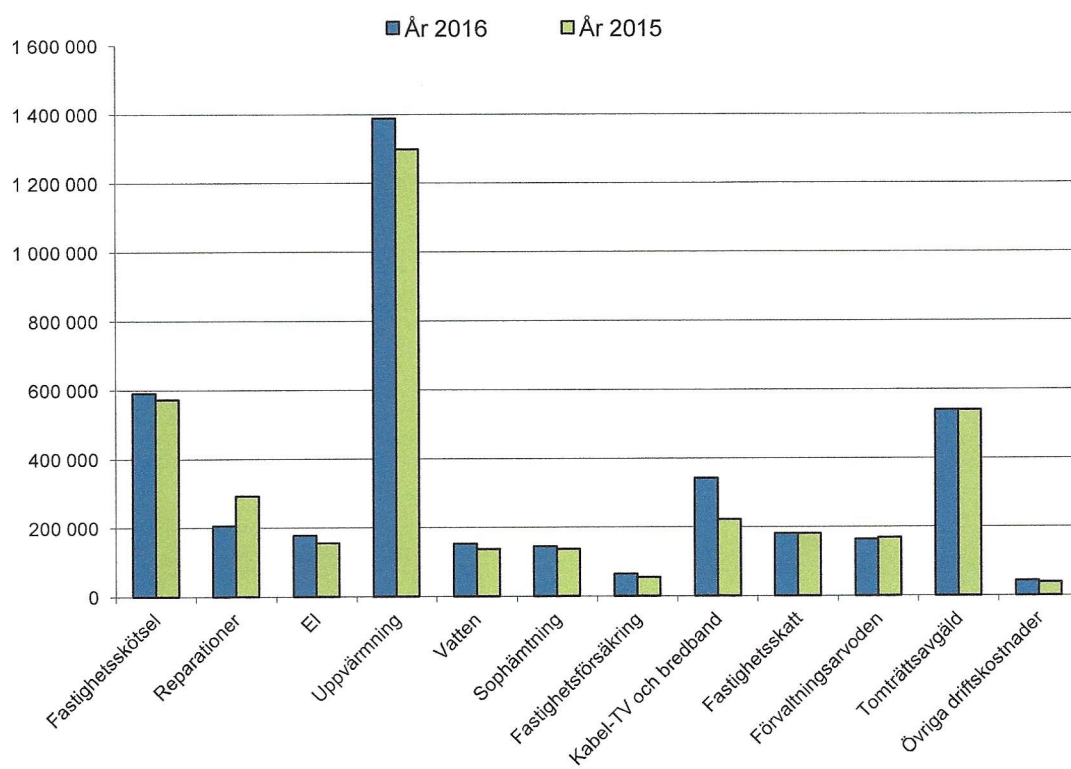


## Brf Sköntorp 2

### 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.

