

ÅRSREDOVISNING 2018



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Styrelsen för
Brf Sköntorp 2
ORG.NR 769607-5626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

M

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Redovisnings- och värderingsprinciper	15
Noter	16-18
Underskrifter	18-19
Revisionsberättelse	20

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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, 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.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 797 kvm boarea och 123 kvm lokalarea inklusive hyrda förråd.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 126 lägenheter med bostadsrätt, 12 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt och 13 förråd med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

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

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008
Grovtvättstuga	iordningställd 2013

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 Sveriges Energi
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Fastighetsskötsel och städ	Driftab AB
Fjärrvärme	Svergies Exergi
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 Veolia
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Mark Service AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 126 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 189 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 5 st nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 191 dygn och och föreningslokalen har under året varit uthyrd 35 ggr.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
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
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 2018.

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 21 686 000 kr.

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

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-09-24.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Filmning och rengöring av spillvattenledningar i källargolv samt dagvattenledningar
- Relining av spillvattenledningar i källargolv
- Radonmätning
- Konvertering av belysning på våningsplan till LED
- Byte av brandvarnare i lägenheter och lokaler
- Installation och service av brandskydd i fastigheten
- Upphandling av förvaltning för systematiskt brandskyddsarbete
- Byte av nödljusarmaturer
- Fastighetsbesiktning
- Årlig lekplatsbesiktning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Målning yttertak
- Översyn balkonger och fasader
- Målning källare
- Utredning om modernisering av hissar
- Byte av dörrstängare branddörrar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04. Vid stämman närvarade 38 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2018-06-04 har haft följande sammansättning:

Kenneth Bleckberg	Ledamot
Urban Claesson	Ledamot
Ola Gustafsson	Ledamot/vice sekreterare
Dusanka Ilisevic	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot/vice ordförande
Marita Schödin	Ledamot/ordförande
Jan Tägtström	Ledamot
Teresa Angré Hansson	Suppleant/sekreterare
Magnus Eriksson	Suppleant
Johan Holmquist	Suppleant
Jonas Wastesson	Suppleant

W

Firmatecknare

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

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Eriksson, Teresa Angré Hansson, Urban Claesson, Johan Holmquist, Thomas Levin, Jan Tägtström, Marita Schödin, Jonas Wastesson.

Revisorer

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

Valberedning

Marie Avesson
Karl-Henrik Fransson
Karin Hård
Anne Lydén
Eivor Westman

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en flerårsbudget upprättats.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2 % from den 1 april 2018.

Avgiften för parkeringsplatserna har varit oförändrad sedan 2002 och avgiften för parkeringsplatserna höjdes med 50 kr/månad from den 1 juli 2018.

Styrelsen arbetar för en fortsatt långsiktigt god ekonomi. För att möta de årliga kostnadsökningarna för drift och underhåll och den kostnadsökning för tomträtsavgäld som kommer 2021, ser vi hellre årliga lägre höjningar av avgifterna, än en kraftig höjning vid enstaka tillfällen.

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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	657	639	616	616	615
Totala intäkter, kr/kvm	771	733	713	694	689
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	269	239	239	235	197
Belåning, kr/kvm	2 250	2 273	2 297	1 895	1 755
Räntekänslighet, %	4 %	4 %	4 %	3 %	3 %
Drift och underhåll, kr/kvm	445	429	402	382	383
Energikostnader, kr/kvm	171	170	173	160	159

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	7 647	7 274	7 068	6 885	6 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	-691	-1 151	-1 547	-1 086	-357
Soliditet, %	79	79	79	82	83

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.

Rörelserintäkter	7 647 130
Rörelsekostnader	8 117 916
Finansiella poster	219 807
Årets resultat	-690 593
Planerat underhåll	691 676
Avskrivningar	2 671 638
Årets sparande	2 672 720
Årets sparande per kvm total yta	269

Förändring av eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Uppl. avgifter</u>	<u>Yttre uh fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	74 129 857	25 233 266	2 364 648	-9 615 471	-1 151 461
Reservering till fond 2018			587 000	-587 000	
lanspråktagande av fond 2018			-691 676	691 676	
Balanserad i ny räkning				-1 541 461	1 151 461
Årets resultat					-690 593
Belopp vid årets slut	74 129 857	25 233 266	2 259 972	-10 662 256	-690 593

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från föregående år	-10 766 932
Årets resultat	-690 593
Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-587 000
lanspråktagande av underhållsfond	691 676
Summa till stämmans förfogande	-11 352 850
Styrelsens föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-11 352 850

Kommentarer till årets resultat

Föreningen redovisade 2018 en förlust på 690 593 kr. I jämförelse med föregående års resultat kommenteras de större resultatpåverkande posterna nedan.

Drift och underhåll, kostnaden har ökat vilket beror på mer kostnader för löpande underhåll av tvättutrustning, branddörrar, samt vattensador och snöröjning.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, kostnaden har minskat vilket beror på lägre avskrivningar.

Låneräntor, kostnaden har minskat vilket beror på lägre låneränta vid villkorsändring av lån.

Nettoomsättningen, intäkterna har ökat vilket beror på att årsavgifterna har höjts.

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

M

Brf Sköntorp 2

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 647 130	7 274 398
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 414 442	-4 251 318
Övriga externa kostnader	Not 3	-172 366	-157 689
Planerat underhåll		-691 676	-696 334
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-167 794	-169 208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 671 638	-2 828 611
Summa rörelsekostnader		-8 117 916	-8 103 160
Rörelseresultat		-470 786	-828 762
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 470	3 438
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 277	-326 138
Summa finansiella poster		-219 807	-322 700
Årets resultat		-690 593	-1 151 461

W

Brf Sköntorp 2**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 104 074 947 106 597 386

Inventarier och maskiner

Not 8 0 1 753

Pågående nyanläggningar

Not 9 2 503 105 204 195

106 578 052 106 803 334

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

106 583 052 106 808 334

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

174 238 1 142

Avräkningskonto HSB Stockholm

6 267 070 7 113 611

Övriga fordringar

Not 11 15 751 15 155

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 306 853 308 730

6 763 911 7 438 637

Kassa och bank

Not 13 754 924 663 488

Summa omsättningstillgångar

7 518 836 8 102 125

Summa tillgångar**114 101 888 114 910 459**

W

Brf Sköntorp 2**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

74 129 857

74 129 857

Upplåtelseavgifter

25 233 266

25 233 266

Yttre underhållsfond

2 259 972

2 364 648

101 623 095101 727 770*Fritt eget kapital/ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-10 662 257

-9 615 471

Årets resultat

-690 593

-1 151 461

-11 352 850-10 766 932

Summa eget kapital

90 270 24590 960 838**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 065 64822 317 519

22 065 648

22 317 519

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

251 871

234 996

Leverantörsskulder

436 643

388 339

Skatteskulder

16 258

12 100

Övriga skulder

Not 16

65 474

11 510

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

995 749

985 157

1 765 9951 632 102

Summa skulder

23 831 643

23 949 621

Summa eget kapital och skulder**114 101 888****114 910 459**

M

Brf Sköntorp 2

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-690 593	-1 151 461
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 671 638	2 828 611
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 981 045</u>	<u>1 677 150</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-171 815	6 059
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>117 018</u>	<u>180 424</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 926 248	1 863 633
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 446 356</u>	<u>-204 195</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 446 356	-204 195
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-234 996</u>	<u>-234 996</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-234 996	-234 996
Årets kassaflöde	-755 104	1 424 442
Likvida medel vid årets början	7 777 098	6 352 656
Likvida medel vid årets slut	7 021 994	7 777 098

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

W

Brf Sköntorp 2

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 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.

W

Brf Sköntorp 2

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 953 422	5 795 508
Hyror	1 393 747	1 246 081
Bredband	154 800	154 800
Övriga intäkter	156 943	89 334
Bruttoomsättning	<u>7 658 912</u>	<u>7 285 723</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-11 782</u>	<u>-11 325</u>
	7 647 130	7 274 398
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	679 279	533 623
Reparationer	491 017	509 698
El	206 132	181 628
Uppvärmning	1 332 983	1 351 730
Vatten	158 490	155 767
Sophämtning	155 563	145 752
Fastighetsförsäkring	102 067	70 245
Kabel-TV och bredband	347 153	343 977
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	190 930	185 521
Förvaltningsarvoden	180 183	181 966
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftkostnader	30 962	51 728
	<u>4 414 442</u>	<u>4 251 318</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	78 826	40 775
Administrationskostnader	58 183	81 892
Extern revision	22 125	21 875
Medlemsavgifter	13 232	13 147
	<u>172 366</u>	<u>157 689</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	138 000	138 000
Sociala avgifter	29 794	31 208
	<u>167 794</u>	<u>169 208</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 146	2 959
Ränteintäkter skattekonto	0	5
Övriga ränteintäkter	324	474
	<u>3 470</u>	<u>3 438</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	222 026	324 888
Övriga räntekostnader	1 251	1 250
	<u>223 277</u>	<u>326 138</u>

Brf Sköntorp 2

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	125 347 902	125 347 902
Årets investeringar	147 446	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 495 348	125 347 902
Utgående avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-18 750 516	-15 927 945
Årets avskrivningar	-2 669 885	-2 822 571
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 420 401	-18 750 516
Utgående bokfört värde	104 074 947	106 597 386
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	101 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	379 000	379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	83 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	141 000	141 000
Summa taxeringsvärde	184 520 000	184 520 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 381	60 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-58 628	-52 588
Årets avskrivningar	-1 753	-6 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 381	-58 628
Bokfört värde	0	1 753
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	204 195	0
Årets investeringar	2 298 910	204 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 503 105	204 195
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	15 751	14 630
Övriga fordringar	0	525
	15 751	15 155
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	297 850	302 142
Upplupna intäkter	9 003	6 588
	306 853	308 730
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	694	1 615
Övriga bankkonton	754 231	661 873
	754 924	663 488

Brf Sköntorp 2**Noter****2018-12-31 2017-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	124290	0,55%	2019-08-24	1 400 000	30 000
Stadshypotek	127936	0,55%	2019-10-04	6 750 000	16 875
Stadshypotek	130615	0,55%	2019-10-18	3 911 250	105 000
Stadshypotek	2272	1,44%	2021-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek	883920	1,56%	2020-09-30	5 375 025	99 996
				22 317 519	251 871

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 22 065 648

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 21 058 164

Ställda säkerheterFastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut **51 858 550 51 858 550****Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 251 871 234 996

Not 16 Övriga skulder

Depositioner	5 676	8 766
Momsskuld	34 886	2 744
Övriga kortfristiga skulder	24 912	0
	65 474	11 510

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 504	20 298
Förutbetalda hyror och avgifter	549 328	569 294
Övriga upplupna kostnader	426 917	395 565
	995 749	985 157

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 1/3-2019


 Marita Schödin


 Dusanka Ilisevic


 Jan Tägtström


 Urban Claesson


 Kenneth Bleckberg


 Thomas Levin


 Ola Gustafsson

Brf Sköntorp 2

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Min ~~år~~ revisionsberättelse har 19-03-13 lämnats beträffande denna årsredovisning



Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

Solna den 13 mars 2019



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

