

ÅRSREDOVISNING 2019



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Brf Sköntorp 2
769607-5626

**Styrelsen för
Brf Sköntorp 2**
ORG.NR 769607-5626

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

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

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta

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

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

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

W

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 78 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 128 lägenheter med bostadsrätt, 10 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt (78 kvm) och 13 förråd med hyresrätt (45 kvm).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

Rok	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

M

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/Amsler Hiss AB
Kabel-tv och internet	Com Hem AB
Låsservice	Begelås AB/Söderlås vid Ringen 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 128 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 13 st överlåtits. Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut 5 st nr av föreningens interna informationsblad "Sköntorparen".

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 208 dygn och och föreningslokalen har under året varit uthyrd 36 ggr.

W

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Relining av spillvattenledningar i källargolv	2018
Konvertering av belysning på våningsplan till LED	2018
Nytt passage- och bokningssystem	2017
Dränering	2015-2016
Nya led armaturer utomhus	2015
Byte panelklädda dörrar	2013-2014
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte undercentral	2008
Ommålning entréer	2007
Närvarostyrda armaturer	2006-2008
Stambyte	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Målning tak	2003
Omputsning fasad	1994
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 2019.

Underhållsplanen sträcker sig över 20 år och redovisar alla bygdelar 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.

W

Framtida underhåll

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 20 åren beräknas uppgå till ca 68 000 000 kr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

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

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-11-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Besiktning av balkonger
- Målning källare
- Utredning om modernisering av hissar
- Årlig lekplatsbesiktning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Modernisering av hissar
- Byte av takplåt
- Utbyggnad av passagesystemet
- Energideklaration
- Spolning stammar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-22. Vid stämman närvarade 34 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-22 haft följande sammansättning:

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

W

Styrelsen har under 2019-05-22 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Teresa Angré Hansson	Ledamot
Kenneth Bleckberg	Ledamot
Magnus Eriksson	Ledamot
Dusanka Ilisevic	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot
Jan Tägtström	Ledamot
Erik Byström	Suppleant
Johan Holmquist	Suppleant
Per Axelsson	Suppleant
Jan Alexandersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dusanka Ilisevic, Thomas Levin, Kenneth Bleckberg, Johan Holmquist, Per Axelsson, Erik Byström, Jan Alexandersson.

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.

Revisorer

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

Valberedning

Marie Avesson, Karl-Henrik Fransson (avgick juni 2019), Karin Hård, Anne Lydén, Eivor Westman.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en flerårsbudget upprättats.

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

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

W

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	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	653	657	639	616	616
Totala intäkter, kr/kvm	761	771	733	713	694
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	267	269	239	239	235
Belåning, kr/kvm	2 220	2 250	2 273	2 297	1 895
Räntekänslighet, %	4 %	4 %	4 %	4 %	3 %
Drift och underhåll, kr/kvm	436	445	429	402	382
Energikostnader, kr/kvm	162	171	170	173	160

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.

W

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

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 552	7 647	7 274	7 068	6 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	-635	-691	-1 151	-1 547	-1 086
Soliditet, %	81	79	79	79	82

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

W1

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		7 552 481
Rörelsekostnader	-	7 963 749
Finansiella poster	-	223 242
Årets resultat		-634 510
Planerat underhåll	+	447 450
Avskrivningar	+	2 835 005
Årets sparande		2 647 946
Årets sparande per kvm total yta		267

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 129 857	25 233 266	2 259 972	-10 662 257	-690 593
Reservering till fond 2019			610 000	-610 000	
lanspråktagande av fond 2019			-447 450	447 450	
Upplåtelse lägenheter	834 546	5 325 454		-690 593	
Balanserad i ny räkning					690 593
Årets resultat					-634 510
Belopp vid årets slut	74 964 403	30 558 720	2 422 522	-11 515 400	-634 510

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från föregående år	-11 352 850
Årets resultat	-634 510
Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-610 000
lanspråktagande av underhållsfond	447 450
Summa till stämmans förfogande	-12 149 910
Styrelsens föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-12 149 910

Kommentarer till årets resultat

Föreningen redovisade 2019 en förlust på 634 510 kr. I jämförelse med föregående års resultat kommenteras de större resultatpåverkande posterna nedan.

Drift och underhåll, kostnaden har minskat vilket beror på lägre kostnader för löpande underhåll.

Planerat underhåll, kostnaden har minskat vilket beror på lägre kostnader för planerade underhåll.

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar, kostnaden har ökat vilket beror på nyinvestering av relinade spillvattenledningar.

Låneräntor, kostnaden har ökat vilket beror på höjda låneräntor.

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

M

Brf Sköntorp 2

Resultaträkning		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 552 481	7 647 130
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 324 874	-4 414 442
Övriga externa kostnader	Not 3	-187 655	-172 366
Planerat underhåll		-447 450	-691 676
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 765	-167 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 835 005	-2 671 638
Summa rörelsekostnader		-7 963 749	-8 117 916
Rörelseresultat		-411 268	-470 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 856	3 470
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-227 098	-223 277
Summa finansiella poster		-223 242	-219 807
Årets resultat		-634 510	-690 593

M

Brf Sköntorp 2**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 103 743 047 104 074 947

Inventarier och maskiner

Not 8 0 0

Pågående nyanläggningar

Not 9 0 2 503 105

103 743 047 106 578 052

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 5 000 5 000

5 000 5 000

Summa anläggningstillgångar

103 748 047 106 583 052

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

-1 290 174 238

Avräkningskonto HSB Stockholm

7 981 840 6 267 070

Övriga fordringar

Not 11 68 884 15 751

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 317 532 306 853

8 366 965 6 763 911

Kassa och bank

Not 13 6 847 111 754 924

Summa omsättningstillgångar

15 214 076 7 518 836

Summa tillgångar**118 962 123 114 101 888**

M

Brf Sköntorp 2

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	74 964 403	74 129 857
Upplåtelseavgifter	30 558 720	25 233 266
Yttre underhållsfond	2 422 522	2 259 972
	<u>107 945 645</u>	<u>101 623 095</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-11 515 400	-10 662 257
Årets resultat	-634 510	-690 593
	<u>-12 149 910</u>	<u>-11 352 850</u>
Summa eget kapital	<u>95 795 735</u>	<u>90 270 245</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>21 720 860</u>	<u>22 065 648</u>
	21 720 860	22 065 648
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 302 496	251 871
Leverantörsskulder	346 470	436 643
Skatteskulder	17 233	16 258
Övriga skulder	Not 16 7 032	65 474
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>772 297</u>	<u>995 749</u>
	1 445 528	1 765 995
Summa skulder	23 166 388	23 831 643
Summa eget kapital och skulder	<u>118 962 123</u>	<u>114 101 888</u>

M

Brf Sköntorp 2

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-634 510	-690 593
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 835 005	2 671 638
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 200 496	1 981 045
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	111 716	-171 815
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-371 092	117 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 941 120	1 926 248
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 446 356
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 446 356
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-294 163	-234 996
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	6 160 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 865 837	-234 996
Årets kassaflöde	7 806 957	-755 104
Likvida medel vid årets början	7 021 994	7 777 098
Likvida medel vid årets slut	14 828 951	7 021 994

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.

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 2,5 % 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 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Sköntorp 2

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 995 180	5 953 422
Hyror	1 305 906	1 393 747
Bredband	155 234	154 800
Övriga intäkter	111 003	156 943
Bruttoomsättning	<u>7 567 323</u>	<u>7 658 912</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-14 725	-11 782
Hyresförluster	-117	0
	7 552 481	7 647 130
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	570 429	679 279
Reparationer	600 514	491 017
El	193 755	206 132
Uppvärmning	1 252 961	1 332 983
Vatten	162 640	158 490
Sophämtning	160 716	155 563
Fastighetsförsäkring	57 954	102 067
Kabel-TV och bredband	348 407	347 153
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	196 106	190 930
Förvaltningsarvoden	209 302	180 183
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftkostnader	32 406	30 962
	4 324 874	4 414 442
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	20 675	78 826
Administrationskostnader	61 153	58 183
Extern revision	22 375	22 125
Konsultkostnader	70 000	0
Medlemsavgifter	13 452	13 232
	187 655	172 366
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	137 970	138 000
Sociala avgifter	30 795	29 794
	168 765	167 794
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	3 374	3 146
Övriga ränteintäkter	482	324
	3 856	3 470
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	226 831	222 026
Övriga räntekostnader	267	1 251
	227 098	223 277

Brf Sköntorp 2

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	125 495 348	125 347 902
Årets investeringar	2 503 105	147 446
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 998 453	125 495 348
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-21 420 401	-18 750 516
Årets avskrivningar	-2 835 005	-2 669 885
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 255 406	-21 420 401
Utgående bokfört värde	103 743 047	104 074 947
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	432 000	379 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	83 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	206 000	141 000
Summa taxeringsvärde	226 638 000	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	-60 381	-58 628
Årets avskrivningar	0	-1 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 381	-60 381
Bokfört värde	0	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	2 503 105	204 195
Årets investeringar	-2 503 105	2 298 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 503 105
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 577	15 751
Skattefordran	64 307	0
	68 884	15 751
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	310 521	297 850
Upplupna intäkter	7 011	9 003
	317 532	306 853

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

W

Brf Sköntorp 2

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
Not 13	Kassa och bank					
	Handkassa	4 430	694			
	Övriga bankkonton	6 842 681	754 231			
		6 847 111	754 924			
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	210160	0,60%	2019-12-23	1 370 000	30 000
	Stadshypotek	213658	0,55%	2020-01-06	6 682 500	67 500
	Stadshypotek	216624	0,55%	2020-01-19	3 806 250	105 000
	Stadshypotek	2272	1,44%	2021-03-01	4 881 244	0
	Stadshypotek	883920	1,56%	2020-09-30	5 283 362	99 996
					22 023 356	302 496
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 720 860
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 510 876
	Ställda säkerheter					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				51 858 550	51 858 550
Not 15	Skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld				302 496	251 871
Not 16	Övriga skulder					
	Depositioner				3 306	5 676
	Momsskuld				3 501	34 886
	Övriga kortfristiga skulder				225	24 912
					7 032	65 474
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				25 771	19 504
	Förutbetalda hyror och avgifter				569 495	549 328
	Övriga upplupna kostnader				177 031	426 917
					772 297	995 749

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

M

Brf Sköntorp 2

Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 28/4-2020

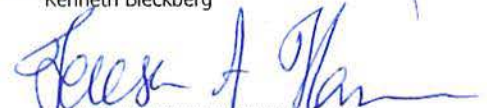

Dusanka Balaz


Jan Tägtström


Kenneth Bleckberg


Magnus Eriksson


Marita Schödin


Teresa Hansson


Thomas Levin

.....

.....

^{Min} Vår revisionsberättelse har 20-04-28 lämnats beträffande denna årsredovisning

.....



Av föreningen vald revisor

Ulf Sundborg
Aktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2, org. nr 779607-5626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2019.

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 2019 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 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 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 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 28 april 2020



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det 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 som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

