



HSB BRF SKÖNTORP ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Sköntorp

Kallelse ordinarie föreningsstämma 2020

HSB Brf Sköntorp kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2019-06-09 kl 19:00

Plats: Restaurang Lokanta
Hallvägen 7 (Slakthusområdet)

Dagordning

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen. Inga motioner har inkommit i tid
25. föreningsstämmans avslutande

OBS! Föranmäl ert deltagande vid stämman till Johan Einarsson. Skicka mail till johan.ac.einarsson@gmail.com senast 31 maj om du avser delta. Ingen middag detta år, endast stämman.

Välkomna!

//Styrelsen



Org Nr: 716417-5452

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Org.nr: 716417-5452

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Rh MS
OB OH
HS JA



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-01-01 - 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Tolken 2 (Ymsenvägen 8) och Lygnern 2 (Ymsenvägen 14) med tillhörande mark i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	80	4 725
Lokaler	4	23
Parkeringar och garageplatser	24	0

Föreningens fastighet är byggd 1946, värdeår 1946.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Stammar	Stamspolning
2020	Hissar	Byte av hisslinor
2021	Tvättstuga	Byte av tvättmaskiner i Y8

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2018	Fasad	Tvätt av fasad och balkong
2018	Utemiljö	Lagning av asfaltsytor och ny markering för parkeringsplatser
2017	Värme	Byte av styrsystem till värmepumpar
2017	Belysning	Ny armatur för el inkl. ledbelysning i allmänna utrymmen
2017	Entré	Entrépartier målade
2016	Trapphus	Trapphusen målade
2014	Tvättstugan	Tvättstugan i Y14 helrenoverad med nya maskiner, ny planering och nya ytskikt
2014	Belysning	Trapphusbelysningen utbytt till energisnål LED-belysning med närvarokänning
2010	Ventilation	Ventilationsfläktar och fjärrvärme utbytta, frånlufts- och bergvärmepump installerad
2001	Fönster	Fönsterreparation
2001	Bredband	installerad
2000-2001	Stammar	Stambyte
2000	Byggnad	Ventilation, elstammar, fasad
1999-2000	Byggnad	Tak, balkonger

MS
RH
DH
Ja
AB



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Av föreningens 80 lägenheter upplåts alla med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2019 har 8 bostadsrätter överlåts.

Vid årets slut var 4 bostadsrätter uthyrda i andra hand.

Föreningen har 23 parkeringsplatser och ett garage som hyrs ut till medlemmar.

Under året har 4 parkeringsplatser överlåts till ny hyresgäst. Vid årets slut stod totalt 12 i kö till parkeringsplats, 11 medlemmar samt en plats för bilpool. 3 medlemmar stod i kö till garageplats.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Vid stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-04-24 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Richard Brattlund
Dan Wiröstrand
Isabell Gonzaga
Johan Einarsson
Marcus Gunnar G Schön
Riitta Kokko

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Ledamot
Sekreterare
Ledamot
HSB-ledamot

Under perioden från stämman 2019-04-24 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

David Höglund
Elin Thorsell
Henrik Sonestedt
Johan Einarsson
Marcus Gunnar G Schön
Richard Brattlund
Riitta Kokko

Roll

Vice ordförande
Ledamot
Ledamot
Sekreterare
Ordförande
Ekonomiansvarig
HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marcus Schön, Johan Einarsson och Richard Brattlund.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Schön, Johan Einarsson, Richard Brattlund, David Höglund. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Svärd Föreningsvald ordinarie (januari 2019- april 2019)
Johan Wikström Föreningsvald ordinarie (maj 2019- december 2019)
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Marcus Schön.

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Lundström, Sofia Wikström och Niklas Lindau (maj-december).

Handwritten signatures and initials in blue ink: "EK MS", "HS", "DH", "AB".



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes under våren 2019.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 111 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019. Under året har 8 överlåtelser skett.

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	538	538	538	538	538
Totala intäkter kr/kvm	573	584	585	601	577
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	152	158	190	204	185
Belåning, kr/kvm	993	1 045	1 343	1 385	1 386
Räntekänslighet	2%	2%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	367	371	349	330	343
Energikostnader kr/kvm	197	174	148	139	113

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.

Handwritten signatures and initials: HSB, Ru, DH, MS, FE, AB, and a signature.



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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 bostadsrätts 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	2 719	2 775	2 779	2 852	2 724
Resultat efter finansiella poster	393	26	23	325	305
Soliditet	71%	69%	64%	63%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

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.

Rörelseintäkter		2 718 710
Rörelsekostnader	-	2 280 491
Finansiella poster	-	45 301
Årets resultat		392 917
Planerat underhåll	+	12 850
Avskrivningar	+	317 932
Årets sparande		723 700

Årets sparande per kvm total yta **152**

LB Du
DH MS
JA HS



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 769 700	8 006 689	657 681	175 501	25 852
Reservering till fond 2019			1 260 000	-1 260 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-12 850	12 850	
Balanserad i ny räkning				25 852	-25 852
Årets resultat					392 917
Belopp vid årets slut	3 769 700	8 006 689	1 904 831	-1 045 796	392 917

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 045 796
Årets resultat	392 917
	<u>-652 879</u>

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	201 354
Årets resultat	392 917
Reservering till underhållsfond	-1 260 000
Ianspråktagande av underhållsfond	12 850
Summa till stämmans förfogande	<u>-652 879</u>

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-652 879
-------------------------	-----------------

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

VP

HSB
OB
DH
DH
MS



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 718 710	2 775 013
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-1 753 770	-2 175 589
Övriga externa kostnader	Not 3	-76 054	-79 892
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 736	-132 736
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-317 932	-307 062
Summa rörelsekostnader		<u>-2 280 491</u>	<u>-2 695 279</u>
Rörelseresultat		438 219	79 734
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 337	2 747
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-47 638	-56 629
Summa finansiella poster		<u>-45 301</u>	<u>-53 882</u>
Årets resultat		392 917	25 852

Handwritten notes:
19 AB KH
HS JA OH MS



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	16 325 792	16 604 342
Inventarier och maskiner	Not 8	71 993	57 026
		<u>16 397 785</u>	<u>16 661 367</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	503 000	503 000
		<u>503 000</u>	<u>503 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>16 900 785</u>	<u>17 164 367</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		60	2 665
Övriga fordringar	Not 10	463 577	1 014 037
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	90 845	85 552
		<u>554 482</u>	<u>1 102 254</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	950 000	0
Kassa och bank	Not 13	13	1 738
Summa omsättningstillgångar		<u>1 504 495</u>	<u>1 103 992</u>
Summa tillgångar		<u>18 405 280</u>	<u>18 268 359</u>

Handwritten notes and signatures in blue ink:

AB, OH, HS, JS, and a signature.



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	11 776 389	11 776 389
Yttre underhållsfond	1 904 831	657 681
	<u>13 681 220</u>	<u>12 434 070</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 045 796	175 501
Årets resultat	392 917	25 852
	<u>-652 879</u>	<u>201 354</u>
Summa eget kapital	<u>13 028 341</u>	<u>12 635 424</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 4 462 500	4 712 500
	<u>4 462 500</u>	<u>4 712 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 250 000	250 000
Leverantörsskulder	189 907	198 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 474 532	471 510
	<u>914 439</u>	<u>920 435</u>
Summa skulder	<u>5 376 939</u>	<u>5 632 935</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>18 405 280</u>	<u>18 268 359</u>

MS
AB DH
MS
Ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Kassaflödesanalys	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	392 917	25 852
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	317 932	307 062
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>710 850</u>	<u>332 914</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 274	-2 794
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-5 996</u>	<u>-188 805</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	699 580	141 316
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>-54 350</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-54 350	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-250 000</u>	<u>-1 412 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-1 412 500
Årets kassaflöde	395 230	-1 271 184
Likvida medel vid årets början	998 550	2 269 734
Likvida medel vid årets slut	1 393 779	998 550

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

ms

ms
AB
DH
En
KS
Ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

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

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,5 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 5-10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,85 % 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 resultatdisposition 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 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

VP

en
AB PA KS
VS ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter	2 540 376	2 528 721
Hyror	86 324	86 316
Övriga intäkter	91 440	178 594
Bruttoomsättning	<u>2 718 140</u>	<u>2 793 631</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-49	-16 844
Hysesförluster	619	-1 774
	<u>2 718 710</u>	<u>2 775 013</u>
Not 2	Drift och underhåll	
Fastighetsskötsel och lokalvård	234 692	207 697
Reparationer	138 638	320 720
El	109 522	160 029
Uppvärmning	721 284	552 279
Vatten	106 445	112 941
Sophämtning	61 156	58 972
Fastighetsförsäkring	48 289	62 018
Kabel-TV och bredband	37 169	38 105
Fastighetskatt och fastighetsavgift	112 830	98 564
Förvaltningsarvoden	149 383	134 446
Övriga driftkostnader	21 512	14 499
Planerat underhåll	12 850	415 319
	<u>1 753 770</u>	<u>2 175 589</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	
Förbrukningsinventarier och varuköp	408	1 330
Administrationskostnader	33 346	37 762
Extern revision	13 500	12 000
Medlemsavgifter	28 800	28 800
	<u>76 054</u>	<u>79 892</u>
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Arvode styrelse	91 001	91 001
Revisionsarvode	10 000	10 000
Sociala avgifter	31 735	31 735
	<u>132 736</u>	<u>132 736</u>
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	234	555
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 035	313
Övriga ränteintäkter	68	1 879
	<u>2 337</u>	<u>2 747</u>
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	
Räntekostnader långfristiga skulder	46 195	45 004
Övriga räntekostnader	1 443	11 625
	<u>47 638</u>	<u>56 629</u>

130
HS
JS
OH
MS
MS



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31	
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 796 964	24 796 964
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 157 000	1 157 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 953 964	25 953 964
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-9 349 622	-9 071 073
	Årets avskrivningar	-278 550	-278 550
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 628 172	-9 349 622
	Utgående redovisat värde	16 325 792	16 604 342
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 200 000	40 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	175 000	91 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	127 000	
	Summa taxeringsvärde	106 502 000	80 891 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	426 620	426 620
	Årets investeringar: hjärtstartare	54 350	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	480 970	426 620
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-369 595	-341 082
	Årets avskrivningar	-39 383	-28 513
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-408 977	-369 595
	Bokfört värde	71 993	57 026
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	503 000	503 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	503 000	503 000
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	17 537	9 991
	Skattefordran	2 274	7 234
	Avräkningskonto HSB Stockholm	443 766	996 812
	463 577	1 014 037	

np

OB
DH
HS
Ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31				
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
Förutbetalda kostnader	90 386	85 552				
Upplupna intäkter	459	0				
	90 845	85 552				
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12 Kortfristiga placeringar						
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	950 000	0				
	950 000	0				
Not 13 Kassa och bank						
Handkassa	0	0				
SBAB	0	1 725				
Nordea	13	13				
	13	1 738				
Not 14 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
Nordea Hypotek	39788853374	1,05%	2020-03-21	2 212 500	250 000	
Nordea Hypotek	39788860575	0,92%	2020-01-17	2 500 000	0	
				4 712 500	250 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del						4 462 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till						3 462 500
Ställda säkerheter						
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut						15 000 000
						15 000 000
Not 15 Skulder till kreditinstitut						
Kortfristig del av långfristig skuld						250 000
						250 000
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader	5 426	3 291				
Förutbetalda hyror och avgifter	195 788	209 813				
Övriga upplupna kostnader	273 318	258 406				
	474 532	471 510				

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

pp

HSB
EB
DH
HS
JK



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter


2019-12-31

2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-08



Marcus Gunnar G Schön



Richard Brattlund



Henrik Sonestedt



Johan Einarsson



Elin Thorsell



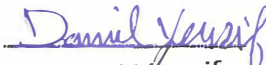
David Höglund



Riitta Kolko

Vår revisionsberättelse har 2020-05-19 lämnats beträffande denna årsredovisning

Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköntorp i Stockholm, org.nr. 716417-5452

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköntorp i Stockholm för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-03-29 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

pb

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sköntorp i Stockholm för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

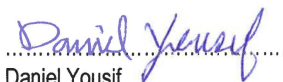
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19 / 5 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Johan Wikström
Av föreningen vald revisor

Årsstämma 2020 Brf Sköntorp

Valberedningens förslag till val och beslut

Förslag till val av ordinarie styrelseledamöter

Namn	Valperiod
Johnny Högberg	Nyval 2 år
Anne Berlin	Nyval 2 år
Johan Einarsson	Omval 1 år
Marcus Schön	Omval 1 år

Sittande ledamöter Elin Thorsell och Henrik Sonestedt valdes på två år vid årsstämman 2019 och är därför inte aktuella för val.

Förslag till val av revisor

Post	Namn	Valperiod
Revisor	Johan Wikström	Omval 1 år

Arvodering

Valberedningen föreslår ingen ändring av arvoderingen av styrelseledamöter och revisor för kommande år.



HSB - där möjligheterna bor

FULLMAKT FÖRENINGSTÄMMA

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. 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.

Styrelsen har, oaktat vad som anges i föreningens stadgar och med stöd i ny tillfällig lagstiftning, beslutat att medlem kan företrädas av valfritt ombud och att ombud kan företräda obegränsat antal medlemmar.

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2020-04-15 tom 2020-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2020-12-31.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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.



HSB – där möjligheterna bor