



HSB BRF SKÖNTORP ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader 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 Stockholms 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 2019

HSB Brf Sköntorp kallar samtliga medlemmar till ordinarie föreningsstämma

Datum/tid: 2019-04-24, kl 19:00 (middag kl 18:00)

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
25. föreningsstämmans avslutande

OBS!

Föranmälan för mat senast 17:e april till johan.ac.einarsson@gmail.com eller i föreningens brevlåda på Ymsenvägen 8. Föreningen bjuder på mat innan stämman och säljer öl/vin till självkostnadspris.

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

2018-01-01 - 2018-12-31

Ansvar
fö
en KS
IGA
H A



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2018-01-01 - 2018-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1981-04-14 och registrerades 1981-05-25. 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 är 1946.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Vi har haft 10 år utan avgiftshöjningar, dessutom sänktes avgifterna med 3 % 2011.

Genomfört och planerat underhåll

Tvätt av fasad och balkong
Ny markering parkeringsplatser
Lagnings av asfaltsytor

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Hiss	Byte av hiss Ymsenvägen 14
2021	Tvättstugor	Byte av tvättmaskiner och torktumlare

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Värme	Byte av styrsystem till värmepumpar
2017	Belysning	Ny armatur för el inkl. ledbelysning i allmänna utrymmen
2016	Trapphus	Trapphusen målade
2015	Tvättstugan	Iordningställande av Spontantvättstuga Y 8
2014	Tvättstugan	Tvättstugan i Y14 helrenoverad med nya maskiner, ny planering och nya ytskikt, Iordningställande av Spontantvättstuga Y14
2014	Belysning	Trapphusbelysningen utbytt till energisnål LED-belysning med närvarokänning
2010	Ventilation	Ventilationsfläktar och fjärrvärme utbytta, frånlufts- och bergvärmepump installerad
2001	Byggnad	Fönster, bredband, stambyte
2000	Byggnad	Ventilation, elstammar, fasad
1999-2000	Byggnad	Tak och balkonger

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ja", "Ph", "MS", and others.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Av föreningens 80 lägenheter upplåts alla med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2018 har 4 bostadsrätter överlåtits.

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 ingen parkeringsplats överlåtits till ny hyresgäst. Vid årets slut stod totalt 20 i kö till parkeringsplats, 19 medlemmar samt bilpoolen Sunfleet, och 5 medlemmar stod i kö till garageplats.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25. Vid stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar och en fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Richard Brattlund

Dan Wiröstrand

Isabell Gonzaga

Johan Einarsson

Marcus Gunnar G Schön

Richard Brattlund

Riitta Kokko

Roll

Ordförande

Vice ordförande

Ledamot

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Johan Einarsson, Isabell Gonzaga, Richard Brattlund och Dan Wiröstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Marcus Schön, Johan Einarsson och Dan Wiröstrand. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Monica Svärd

Lisa Lundvall

Anders Persson

Föreningsvald ordinarie

Föreningsvald suppleant

AEP Bostadsrättsrevision AB

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Riitta Kokko.

Valberedning

Valberedningen består av David Höglund, Daniel Lundström och Sofia Wikström.

Underhållsplan

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

Föreningen har små lån och är väl förberedda inför kommande underhåll.

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes under våren 2018.

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.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 110 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018. Under året har 5 överlåtelse skett.

Hemsida

Styrelsen har under året kontinuerligt uppdaterat hemsidan, www.brfskontorp.se. Här finns det mesta man kan behöva veta om föreningen. Information till medlemmarna har skett främst via informationsbrev, hemsidan och meddelanden på anslagstavlor.

Medlemsaktiviteter

Under året har vi haft vårstädning med grillning och fika, årsstämma med middag samt luciafirande. Styrelsen uppmuntrar medlemmarna att starta aktiviteter i föreningen och välkomnar fler initiativ framöver.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like J.W., Rh, JB, MS, and others.

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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	538	538	538	538	538
Totala intäkter kr/kvm	584	585	601	577	579
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	158	190	204	185	193
Belåning, kr/kvm	1 045	1 343	1 385	1 386	1 429
Räntekänslighet	2%	3%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	371	349	330	343	311
Energikostnader kr/kvm	174	148	139	113	112

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 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 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.

**Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm**

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 775	2 779	2 852	2 724	2 735
Resultat efter finansiella poster	26	23	325	305	-257
Soliditet	69%	64%	63%	63%	60%
(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		2 775 013
Rörelsekostnader	-	-2 695 279
Finansiella poster	-	-53 882
Årets resultat		25 852
Planerat underhåll	+	415 319
Avskrivningar	+	307 062
Årets sparande		748 234

Årets sparande per kvm total yta 158

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 769 700	8 006 689	469 000	341 058	23 124
Reservering till fond 2018			604 000	-604 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-415 319	415 319	
Balanserad i ny räkning				23 124	-23 124
Årets resultat					25 852
Belopp vid årets slut	3 769 700	8 006 689	657 681	175 501	25 852

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

Balanserat resultat	364 182
Årets resultat	25 852
Reservering till underhållsfond	-604 000
Ianspråktagande av underhållsfond	415 319
Summa till stämmans förfogande	201 353

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning **201 353**

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JA", "RH", "MS", "PB", "M", and "ILG".

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 775 013	2 779 235
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 175 589	-2 228 964
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 892	-75 560
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 736	-111 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 062	-307 057
Summa rörelsekostnader		-2 695 279	-2 723 220
Rörelseresultat		79 734	56 015
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 747	16 102
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-56 629	-48 992
Summa finansiella poster		-53 882	-32 890
Årets resultat		25 852	23 124

Handwritten signatures and initials:
JW
Ja
AB
RH
M
KS
★

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

16 604 342

16 882 891

Inventarier och maskiner

Not 8

57 026

85 538

16 661 367

16 968 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

503 000

503 000

503 000

503 000

Summa anläggningstillgångar

17 164 367

17 471 429

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 665

2 630

Övriga fordringar

Not 10

1 014 037

1 641 869

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

85 552

99 333

1 102 254

1 743 832

Kassa och bank

Not 12

1 738

628 550

Summa omsättningstillgångar

1 103 992

2 372 382

Summa tillgångar**18 268 359****19 843 811**

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

11 776 389

11 776 389

Yttre underhållsfond

657 681

469 000

12 434 07012 245 389*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

175 501

341 058

Årets resultat

25 852

23 124

201 354364 182

Summa eget kapital

12 635 42412 609 571**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 712 500

6 175 000

4 712 5006 175 000*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

250 000

200 000

Leverantörsskulder

198 926

183 576

Skatteskulder

0

312

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

471 510

675 352

920 4351 059 240

Summa skulder

5 632 9357 234 240**Summa eget kapital och skulder****18 268 359****19 843 811**

A.10

JK
PBIC
PH
MS

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	25 852	23 124
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	307 062	307 057
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 914	330 181
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 794	-21 950
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-188 805	162 828
Kassaflöde från löpande verksamhet	141 316	471 060
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 412 500	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 412 500	-200 000
Årets kassaflöde	-1 271 184	271 060
Likvida medel vid årets början	2 269 734	1 998 674
Likvida medel vid årets slut	998 550	2 269 734

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

Handwritten signatures and initials: JH, IB, PH, KS, and a large signature at the top right.



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 1 337 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.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials: fa, JB, BH, MS]

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm**

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 528 721	2 540 376
	Hyrer	86 316	87 316
	Övriga intäkter	178 594	151 679
	Bruttoomsättning	2 793 631	2 779 371
	Avgifts- och hyresbortfall	-16 844	-136
	Hyresförluster	-1 774	0
		2 775 013	2 779 235
Not 2	Drift och underhåll		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	207 697	178 757
	Reparationer	320 720	361 673
	El	160 029	122 722
	Uppvärmning	552 279	489 922
	Vatten	112 941	92 118
	Sophämtning	58 972	62 299
	Fastighetsförsäkring	62 018	53 929
	Kabel-TV och bredband	38 105	38 176
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	98 564	120 694
	Förvaltningsarvoden	134 446	112 870
	Övriga driftkostnader	14 499	23 991
	Planerat underhåll	415 319	571 813
		2 175 589	2 228 964
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	1 330	787
	Administrationskostnader	37 762	34 723
	Extern revision	12 000	11 250
	Medlemsavgifter	28 800	28 800
		79 892	75 560
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode styrelse	91 001	82 152
	Revisionsarvode	10 000	3 000
	Sociala avgifter	31 735	26 488
		132 736	111 640
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	555	209
	Ränteintäkter skattekonto	0	-325
	Ränteintäkter HSB bunden placering	313	0
	Övriga ränteintäkter	1 879	16 218
		2 747	16 102
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	45 004	48 932
	Övriga räntekostnader	11 625	60
		56 629	48 992



HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter		2018-12-31	2017-12-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Akkumulerade 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
	 Ingående avskrivningar	-9 071 073	-8 792 528
	Årets avskrivningar	-278 550	-278 545
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 349 622	-9 071 073
	 Utgående redovisat värde	16 604 342	16 882 891
	 Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	40 800 000	40 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	91 000	91 000
	 Taxeringsvärde mark - bostäder	40 000 000	40 000 000
	Summa taxeringsvärde	80 891 000	80 891 000
Not 8	Inventarier och maskiner		
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	426 620	426 620
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 620	426 620
	 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-341 082	-312 570
	Årets avskrivningar	-28 513	-28 512
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-369 595	-341 082
	 Bokfört värde	57 026	85 538
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	Ovriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	9 991	685
	Skattefordran	7 234	0
	Avräkningskonto HSB Stockholm	996 812	1 641 184
		1 014 037	1 641 869

**HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm**

Noter		2018-12-31	2017-12-31				
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	85 552	99 333				
		85 552	99 333				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 12	Kassa och bank						
	SBAB	1 725	628 537				
	Nordea	13	13				
		1 738	628 550				
Not 13	Skulder till kreditinstitut						
		Ränteändr	Nästa års				
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	dag	Belopp	amortering	
	Nordea Hypotek	39788853374	0,78%	2019-03-21	2 462 500	250 000	
	Nordea Hypotek	39788860575*	0,51%	2019-01-17	2 500 000	0	
					4 962 500	250 000	
	* Lån 39788860575 extra amorterades med 1 250 000 kr den 2018-10-01						
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 712 500	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					3 712 500	
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					15 000 000	15 000 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				250 000	200 000	
					250 000	200 000	
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				3 291	3 839	
	Förutbetalda hyror och avgifter				209 813	205 458	
	Ovriga upplupna kostnader				258 406	466 055	
					471 510	675 352	

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

A. W.

fr
mb
M
In
En MS



HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter

2018-12-31

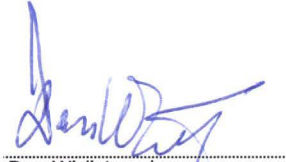
2017-12-31

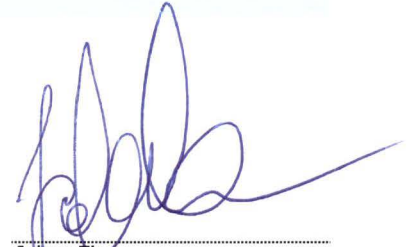
Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 19/3 2019


Richard Brattlund


Dan Wiröstrand


Johan Einarsson


Isabell Gonzaga


Marcus Gunnar G Schön


Riitta Kokko

Vår revisionsberättelse har 29 - 3 - 2019 lämnats beträffande denna årsredovisning



Av föreningen vald revisor


Anders Persson
AEP Bostadsrättsrevision AB

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 år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella resultat per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisning upprättats 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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är tillämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sköntorp i Stockholm för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar det bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 slutförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionell 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 vår 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevant 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.

Lund den 29 mars 2019


Anders Persson
Extern revisor


Monica Svärd

av föreningen vald revisor

Årsstämma 2019 Brf Sköntorp

Valberedningens förslag till val och beslut

Förslag till val av ordinarie styrelseledamöter

Namn	Valperiod
David Höglund	Nyval 2 år
Elin Thorsell	Nyval 2 år
Henrik Sonestedt	Nyval 2 år
Johan Einarsson	Omval 1 år
Richard Brattlund	Omval 1 år

Sittande ledamot Marcus Schön valdes på två år under årsstämman 2018 och är därför inte aktuell för val.

Förslag till val av revisor

Post	Namn	Valperiod
Revisor	Johan Wikström	Nyval 1 år

Arvodering

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



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 inbetalningskorten varje kvartal.

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

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



HSB – där möjligheterna bor