



HSB BRF SKÖNDAL ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 *2019*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal 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 har sitt säte i Stockholms kommun och äger följande fastigheter:

Frukostbrödet:2 (Kubbegatan 22-34)

Veteskorpan:5 (Kebbegatan 27-35, 37-49, 51-59)

Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	240	14 211
Lokaler	11	261
Parkerings- och garageplatser	158	0

Föreningens fastigheter är byggda 1955/1956 och har värdeår 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Byggnader små reparationer i portar, skadad betong och marmor i trappor.

Ommålning av 3 st trapphus

Öppningsknappar till portarna.

Nya körsbärsträd 7 st till Kubbegatan 22-34

Marktytor och trädgård renovering och omplanteringar

Nya informationsskyltar

Ny grill sommaren -19

Tvättstugan, reparationer och nyinstallationer av torkskåp och maskiner.

Justering av varmvattenflöde för snabbare och jämnare flöde i alla hus.

Slutfört ombyggnation av 3 st nya bostadsrätter i föreningen.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2020	Mark	Parkeringsytor och ny asfalt garagelänga utmed Sköndals Centrum. Mark och trädgård fortsatt renovering.
2021	Mark	Anlägga konstgräs vid fotbollsmål. Asfaltytor lite beroende av hur träden mot centrum kan hanteras med tanke på Ellevios eldragnings till nya fastigheter i Sköndal.
2021	Mark	Asfaltytor vid övriga garage skall ses över och åtgärdas.
2021	Installation	Utredning om gemensam debitering av el s.k IMD.
2022	Tak	Tak; hängrännor, takvajer, stuprör och snöfallsskydd.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2017	Fönster	Byte av fönster och ballkongdörrar.
2016	Utemiljö	Ny utebelysning vid portar, gångar och lekpark.
2016	Låssystem	Byte av låssystem till blipp och portkod.
2014	UC	Undercentral.
2007	EI	Elsystemsrenovering.
2007	Stammar	Stambyte.
1999	Fasader	Fasadrenovering.

Övriga väsentliga händelser

Ombyggnation av tre nya lägenheter på adress Smörbrödsvägen 19 A-C.

Tre arbetsgrupper i styrelsen; fastighet, ekonomi och utemiljö.

Utanför styrelsen har det startats en trädgårdsgrupp. Frivilligt för alla att anmäla sig.

Alla lån ligger nu på en räntenivå under 1 %.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Vid stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019-05-28 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ulf Ekström
Toni Jonsson
Ulrika Wisborg Lihuvud
Stefan Traav
Samuel Robertsson
Vahid Jafarpour
Aynur Akin
Kenny Runefors
Uno Ersson

Roll

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

Under perioden från stämman 2019-05-28 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Ulf Ekström
Toni Jonsson
Ulrika Wisborg Lihuvud
Stefan Traav
Samuel Robertsson
Vahid Jafarpour
Aynur Akin
Uno Ersson
Maria Asmundsson

Roll

Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot
Suppleant
Suppleant
Suppleant

I tur att avgå som ordinarie ledamot är Ulf Ekström och Stefan Traav.

Som suppleanter står Aynur Akin och Uno Ersson i tur att avgå.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Ekström, Samuel Robertsson och Ulrika Wisborg Lihuvud. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Ulrika Arweström Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Toni Jonsson.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Valberedning

Valberedningen består av Monica Salomon och Lars Wrede (avflyttad).

Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-06-19.

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 307 (299) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 21 (26) överlåtelse 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	582	581	580	581	580
Totala Intäkter kr/kvm	662	665	656	657	654
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	181	194	173	174	104
Belåning, kr/kvm	2 895	2 633	2 714	2 445	1 802
Räntekänslighet	5%	5%	5%	4%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	397	400	410	403	468
Energikostnader kr/kvm	170	175	187	204	195

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.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

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 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	9 580	9 625	9 496	9 514	9 471
Resultat efter finansiella poster	306	583	345	1 243	-54
Soliditet	35%	31%	30%	30%	36%

(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	9 579 565
Rörelsekostnader	- 8 987 517
Finansiella poster	- 285 868
Årets resultat	306 179
Planerat underhåll	+ 631 113
Avskrivningar	+ 1 676 201
Årets sparande	2 613 494
Årets sparande per kvm total yta	181

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	10 725 934	5 841 860	582 946
Reservering till fond 2019			343 000	-343 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-631 113	631 113	
Balanserat i ny räkning				582 946	-582 946
Upplåtelse lägenheter	3 746	5 436 254			
Årets resultat					306 179
Belopp vid årets slut	460 411	5 793 984	10 437 821	6 712 919	306 179

MA



Org Nr: 702002-0041

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	6 424 806
Årets resultat	306 179
Reservering till underhållsfond	-343 000
Ianspråktagande av underhållsfond	631 113
Summa till stämmans förfogande	7 019 099

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	7 019 099
-------------------------	------------------

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

AM

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 579 565	9 625 128
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 745 042	-5 782 235
Övriga externa kostnader	Not 3	-349 913	-213 907
Planerat underhåll		-631 113	-567 275
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-585 248	-629 451
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 676 201	-1 657 665
Summa rörelsekostnader		-8 987 517	-8 850 533
Rörelseresultat		592 048	774 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 366	526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-288 234	-192 174
Summa finansiella poster		-285 868	-191 649
Årets resultat		306 179	582 946

MA

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 58 292 065 55 647 821

Pågående nyanläggningar

Not 8 0 1 177 468

58 292 065 56 825 289

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

58 292 765 56 825 989

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 885 2 093

Avräkningskonto HSB Stockholm

8 925 662 1 562 236

Placeringskonto HSB Stockholm

99 99

Övriga fordringar

Not 10 125 131 157 438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 373 280 339 277

9 426 057 2 061 144

Kortfristiga placeringar

Not 12 393 393

Kassa och bank

Not 13 2 831 6 926

Summa omsättningstillgångar

9 429 281 2 068 462

Summa tillgångar**67 722 045 58 894 451**

MA



Org Nr: 702002-0041

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

460 411

456 665

Upplåtelseavgifter

5 793 984

357 730

Yttre underhållsfond

10 437 821

10 725 934

16 692 216

11 540 329

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 712 919

5 841 860

Årets resultat

306 179

582 946

7 019 099

6 424 806

Summa eget kapital

23 711 315

17 965 135

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

40 910 988

37 095 572

40 910 988

37 095 572

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

984 584

1 001 584

Leverantörsskulder

528 691

554 032

Skatteskulder

45 022

11 095

Fond för inre underhåll

91 163

91 163

Övriga skulder

Not 16

5 135

3 684

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 445 148

2 172 187

3 099 743

3 833 744

Summa skulder

44 010 731

40 929 316

Summa eget kapital och skulder**67 722 045****58 894 451***MA*

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Kassaflödesanalys****2019-01-01
2019-12-31** **2018-01-01
2018-12-31****Löpande verksamhet**

Resultat efter finansiella poster 306 179 582 946

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 676 201 1 657 665

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 982 381 2 240 611

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -1 488 20

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -717 001 879 190

Kassaflöde från löpande verksamhet 1 263 892 3 119 821

Investeringsverksamhet

Investeringar i fastigheter -3 142 977 -1 847 095

Kassaflöde från investeringsverksamhet -3 142 977 -1 847 095

Finansieringsverksamhet

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder 3 798 416 -1 175 357

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 5 440 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet 9 238 416 -1 175 357

Årets kassaflöde 7 359 331 97 369**Likvida medel vid årets början 1 569 654 1 472 285****Likvida medel vid årets slut 8 928 985 1 569 654**

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

my



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 1,89 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning ombyggnad

Avskrivning sker med 5 % på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 273 140	8 257 663
Årsavgifter el	852	852
Hyror	889 100	888 411
Bredband	356 488	355 467
Övriga intäkter	149 137	226 025
Bruttoomsättning	9 668 717	9 728 418
Avgifts- och hyresbortfall	-89 152	-103 287
Hyresförluster	0	-3
	9 579 565	9 625 128
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 085 479	946 853
Reparationer	486 433	689 041
El	304 069	257 845
Uppvärmning	1 866 729	1 981 854
Vatten	299 993	296 167
Sophämtning	241 418	211 885
Fastighetsförsäkring	143 595	140 363
Kabel-TV och bredband	514 122	496 188
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	400 399	365 157
Förvaltningsarvoden	352 803	332 326
Övriga driftkostnader	50 002	64 556
	5 745 042	5 782 235
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	18 530	23 692
Hyror och arrenden	0	85
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 469	21 160
Administrationskostnader	73 200	58 219
Extern revision	21 125	20 263
Konsultkostnader	139 969	20 868
Medlemsavgifter	69 620	69 620
	349 913	213 907
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	275 590	295 198
Revisionsarvode	14 250	14 250
Övriga arvoden	5 000	11 000
Löner och övriga ersättningar	180 000	180 000
Sociala avgifter	110 408	129 003
	585 248	629 451
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 103	280
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	99
Övriga ränteintäkter	263	147
	2 366	526
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	286 234	191 997
Övriga räntekostnader	2 000	177
	288 234	192 174

AA



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	74 234 484	73 564 857
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	4 320 445	669 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 404 929	75 084 484
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-19 436 663	-17 778 998
Årets avskrivningar	-1 676 201	-1 657 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 112 864	-19 436 663
Utgående bokfört värde	58 292 065	55 647 821
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 800 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 375 000	2 530 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	62 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 030 000	2 564 000
Summa taxeringsvärde	222 205 000	171 694 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	1 177 468	0
Årets investeringar	3 142 977	1 847 095
Omklassificering till byggnad	-4 320 445	-669 627
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 177 468
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	125 131	157 438
	125 131	157 438
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	373 280	339 277
	373 280	339 277
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Medlemskonto ek förening	393	393
	393	393
Not 13 Kassa och bank		
Handkassa	2 831	6 926
	2 831	6 926

ant

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 14 Skulder till kreditinstitut		

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788888089	0,67%	2020-01-14	4 800 000	0
Nordea Hypotek	39788925960	0,49%	2021-08-18	5 836 008	183 328
Nordea Hypotek	39788925979	0,49%	2021-08-18	22 141 564	527 256
Nordea Hypotek	39788943934	0,52%	2020-12-10	9 118 000	274 000
				41 895 572	984 584

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 910 988

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 972 652

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 43 166 200 43 166 200

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 984 584 1 001 584

Not 16 Övriga skulder

Källskatt	5 135	1 663
Övriga kortfristiga skulder	0	2 021
	5 135	3 684

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	19 809	13 724
Förutbetalda hyror och avgifter	739 677	694 261
Övriga upplupna kostnader	685 662	1 464 202
	1 445 148	2 172 187

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 4/5-2020

Ulf Ekström

Stefan Träav

Toni Jonsson

Samuel Robertsson

Ulrika Wisborg Lihuvud

Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har 2020-05-07 lämnats beträffande denna årsredovisning

Ulrika Amari

Marin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Marin Fredriksson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Sköndal i Stockholm, org.nr. 702002-0041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköndal 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan 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 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.

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. 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.

cmf

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 Sköndal 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn 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 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 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 överträdelser 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 5 / 5 2020

2020-0507



BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



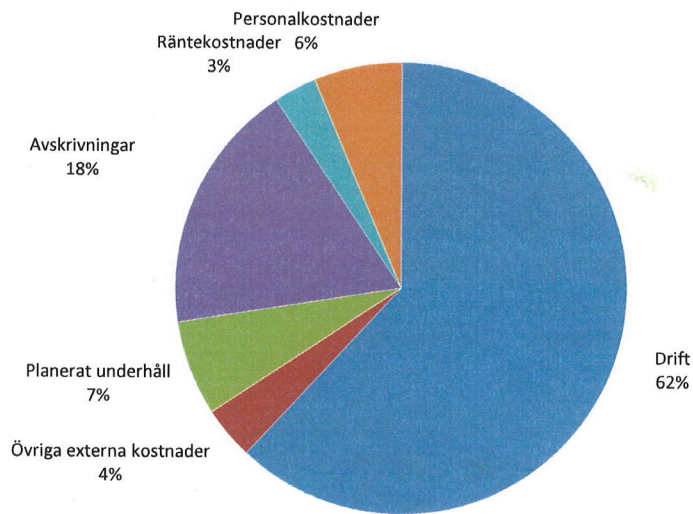
Av föreningen vald revisor

Martin Fredriksson

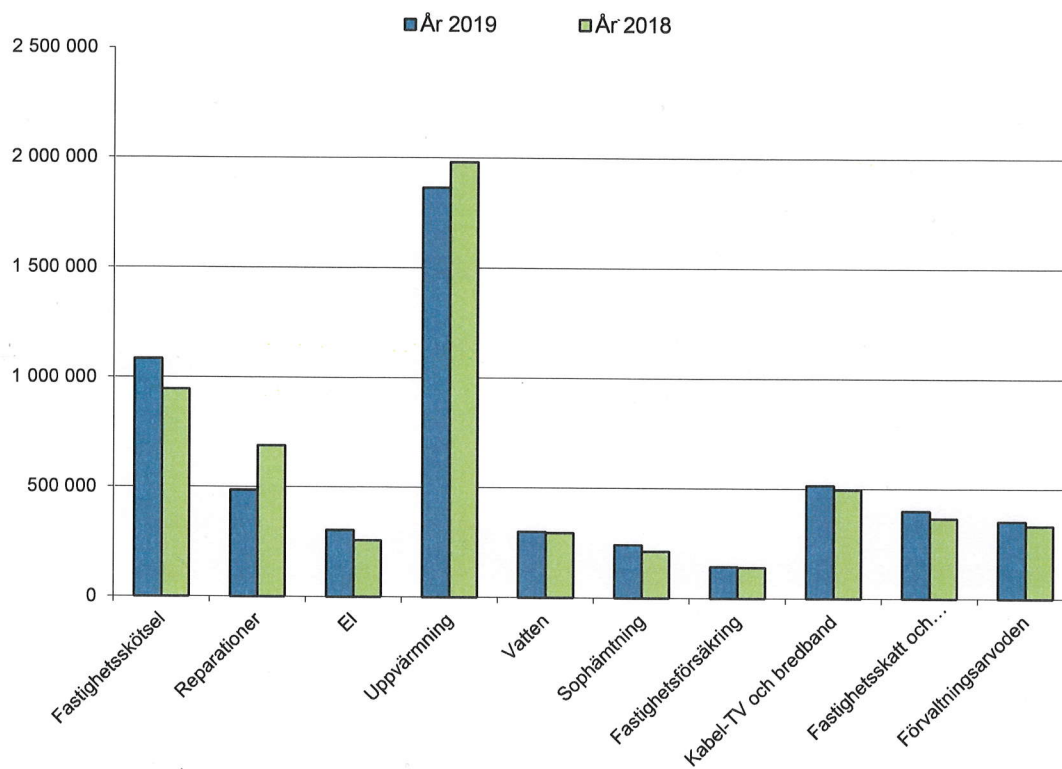


HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader





Fullmakt

Varje medlem har en röst.

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

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

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Ombud får bara företräda en medlem.

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

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)

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 omsättnings-tillgångar 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. Omsättnings-tillgångar 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.