



HSB BRF SKÖNDAL 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.



Org Nr: 702002-0041

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31 *MF*



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

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

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 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59)
Kanelbullen:2 (Smörbrödsvägen 11-23)

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	237	14 109
Lokaler	12	353
Parkeringar och garageplatser	158	

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

Byggprojekt: Ombyggnationen av lokal på smörbrödsvägen 21-23 till 3 st lägenheter påbörjades.

Marktytor och trädgård: fortsatt plantering och renovering.

Tvättstugan: inköp av maskiner, målat om vissa delar. Ny dörr som avskiljer tvättstugan och korridor.

Byte av belysning (rörelsesensorer) i källargångar.

Asfaltsytor: diverse mindre hål är lagade.

Så kallade daddy longlegs (reflekterar ljus) är placerade på hustak för att avskräcka måsar att bo på våra tak.

Lagat puts runt fönster och på fasader samt extra reparationer i källare.

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Lokaler	Ombyggnationen av lokal på smörbrödsvägen 21-23 till 3 st lägenheter. Klart april 2019
2020	Mark	Ersätta borttagna popplar som Stockholm stad tog bort vid centrum.
2020/2021	Mark	Nya parkeringsytor och större asfaltrenoveringar (garage centrum, parkeringar). Asfaltsytor lite beroende av hur träden mot centrum kan hanteras med tanke på Ellevios eldragning till nya fastigheter i Sköndal.
2022	Tak	Takrenovering; tak, hänggrännor, stuprör och snöfallsskydd.

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Tidigare genomfört underhåll

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

Övriga väsentliga händelser

4 st arbetsgrupper i styrelsen: fastighet, ekonomi, utemiljön och ombyggnation.

Alla lån ligger nu på en räntenivå under 1 %.

Ombyggnation av lokal till lägenheter startade.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31. Vid stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 180213, 54 st medlemmar röstberättigade. (På agendan: ombyggnation, nya stadgar, nya avtal garage).

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Ekström	Ordförande
Toni Jonsson	Vice ordförande
Ulrika Wisborg Lihuvud	Sekreterare
Stefan Traav	Ledamot
Samuel Robertsson	Ledamot
Vahid Jafarpour	HSB-ledamot
Aynur Akin	Suppleant
Kenny Runefors	Suppleant
Uno Ersson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma som ordinarie ledamot är Ulrika Wisborg Lihuvud, Samuel Robertsson.
I tur att avgå som suppleant är Kenny Runefors (har flyttat från föreningen).

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Ekström, Ulrika Wisborg Lihuvud och Samuel Robertsson . Teckning sker av 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.

Valberedning

Valberedningen består av sammankallande Inga Lill Enberg-Linde och Karen Kylberg (de har båda avgått under året).

Vicevärd

Föreningens vicevärd har varit Ylwa Schibort.

Underhållsplan

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

Stadgäenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2018-06-14.

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.

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 299 (298) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2018 (2017). Under året har 26 (24) 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	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	585	585	585	585	585
Totala Intäkter kr/kvm	666	657	658	655	655
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	194	173	174	104	143
Belåning, kr/kvm	2 634	2 716	2 447	1 804	1 846
Räntekänslighet	5%	5%	4%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	400	410	404	468	402
Energikostnader kr/kvm	175	187	205	195	202

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

MF



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 625	9 496	9 514	9 471	9 477
Resultat efter finansiella poster	583	345	1 243	-54	711
Soliditet	31%	30%	30%	36%	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	9 625 128
Rörelsekostnader	- 8 850 533
Finansiella poster	- 191 649
Årets resultat	582 946
Planerat underhåll	+ 567 275
Avskrivningar	+ 1 657 665
Årets sparande	2 807 886
Årets sparande per kvm total vta	194

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	456 665	357 730	10 970 209	5 252 756	344 829
Reservering till fond 2018			323 000	-323 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-567 275	567 275	
Balanserad i ny räkning				344 829	-344 829
Upplåtelse lägenheter	0	0			
Årets resultat					582 946
Belopp vid årets slut	456 665	357 730	10 725 934	5 841 860	582 946

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	5 597 585
Årets resultat	582 946
Reservering till underhållsfond	-323 000
Ianspråktagande av underhållsfond	567 275
Summa till stämmans förfogande	6 424 806

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	6 424 806
-------------------------	------------------

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

MF

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	9 625 128	9 495 755
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 782 235	-5 930 606
Övriga externa kostnader	Not 3	-213 907	-263 924
Planerat underhåll		-567 275	-769 507
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-629 451	-526 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 657 665	-1 389 135
Summa rörelsekostnader		<u>-8 850 533</u>	<u>-8 880 163</u>
Rörelseresultat		774 595	615 592
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	526	2 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-192 174</u>	<u>-273 295</u>
Summa finansiella poster		<u>-191 649</u>	<u>-270 763</u>
Årets resultat		582 946	344 829

WF

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7

55 647 821

56 635 859

Pågående nyanläggningar

Not 8

1 177 468

0

56 825 28956 635 859*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9

700

700

700700

Summa anläggningstillgångar

56 825 98956 636 559**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

2 093

-519

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 562 236

1 288 862

Placeringskonto HSB Stockholm

99

177 398

Övriga fordringar

Not 10

157 438

157 427

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

339 277

341 920

2 061 1441 965 089

Kortfristiga placeringar

Not 12

393

393

Kassa och bank

Not 13

6 926

5 632

Summa omsättningstillgångar

2 068 4621 971 113**Summa tillgångar**58 894 45158 607 672

ME



Org Nr: 702002-0041

HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	456 665	456 665
Upplåtelseavgifter	357 730	357 730
Yttre underhållsfond	10 725 934	10 970 209
	<u>11 540 329</u>	<u>11 784 604</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	5 841 860	5 252 756
Årets resultat	582 946	344 829
	<u>6 424 806</u>	<u>5 597 585</u>
Summa eget kapital	<u>17 965 135</u>	<u>17 382 189</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>37 095 572</u>	<u>38 049 841</u>
	37 095 572	38 049 841
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 1 001 584	1 222 672
Leverantörsskulder	554 032	497 950
Skatteskulder	11 095	7 218
Fond för inre underhåll	91 163	91 163
Övriga skulder	Not 16 3 684	-1 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>2 172 187</u>	<u>1 358 313</u>
	3 833 744	3 175 642
Summa skulder	40 929 316	41 225 483
Summa eget kapital och skulder	<u>58 894 451</u>	<u>58 607 672</u>

MF

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	582 946	344 829
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 657 665	1 389 135
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 240 611</u>	<u>1 733 964</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	20	-72 330
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	879 190	-2 183 512
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>3 119 821</u>	<u>-521 878</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 847 095	-7 904 305
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 847 095</u>	<u>-7 904 305</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 175 357	3 886 472
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 175 357</u>	<u>3 886 472</u>
Årets kassaflöde	97 369	-4 539 711
Likvida medel vid årets början	1 472 285	6 011 996
Likvida medel vid årets slut	1 569 654	1 472 285

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

MF



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,98 % av anskaffningsvärdet.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

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

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

ME



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 257 663	8 248 915
Årsavgifter el	852	852
Hyror	888 411	883 365
Bredband	355 467	355 213
Övriga intäkter	226 025	124 543
Bruttoomsättning	<u>9 728 418</u>	<u>9 612 888</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-103 287	-117 084
Hyresförluster	-3	-49
	9 625 128	9 495 755
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetskötsel och lokalvård	946 853	727 556
Reparationer	689 041	885 549
El	257 845	244 167
Uppvärmning	1 981 854	2 181 211
Vatten	296 167	283 872
Sophämtning	211 885	240 469
Fastighetsförsäkring	140 363	123 269
Kabel-TV och bredband	496 188	508 317
Fastighetskatt och fastighetsavgift	365 157	362 595
Förvaltningsarvoden	332 326	317 041
Övriga driftkostnader	64 556	56 560
	5 782 235	5 930 606
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	23 692	17 481
Hyror och arrenden	85	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	21 160	36 239
Administrationskostnader	58 219	78 331
Extern revision	20 263	19 775
Konsultkostnader	20 868	42 478
Medlemsavgifter	69 620	69 620
	213 907	263 924
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	295 198	221 132
Revisionsarvode	14 250	14 250
Övriga arvoden	11 000	10 000
Löner och övriga ersättningar	180 000	180 000
Sociala avgifter	129 003	101 609
	629 451	526 991
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	280	641
Ränteintäkter HSB placeringskonto	99	1 302
Ränteintäkter skattekonto	0	47
Övriga ränteintäkter	147	543
	526	2 533
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	191 997	272 302
Övriga räntekostnader	177	993
	192 174	273 295

ME



HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	73 564 857	54 456 866
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	669 627	19 107 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	75 084 484	74 414 857
Utgående ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-17 778 998	-16 389 863
Årets avskrivningar	-1 657 665	-1 389 135
Utgående bokfört värde	55 647 821	56 635 859
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 530 000	2 530 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	62 600 000	62 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	2 564 000	2 564 000
Summa taxeringsvärde	171 694 000	171 694 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	11 203 686
Årets investeringar	1 847 095	7 904 305
Omklassificering till byggnad	-669 627	-19 107 991
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 177 468	0
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	157 438	157 427
	157 438	157 427
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	339 277	341 920
	339 277	341 920
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	6 926	5 632
	6 926	5 632

MK

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788841910	0,47%	2019-09-03	6 019 336	183 328
Nordea Hypotek	39788842275	0,47%	2019-09-03	22 668 820	527 256
Nordea Hypotek	39788874185	0,51%	2019-12-10	9 409 000	291 000
				38 097 156	1 001 584

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 37 095 572Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 089 236**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 43 166 200 43 166 200**Not 15 Skulder till kreditinstitut**Kortfristig del av långfristig skuld 1 001 584 1 222 672**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt	1 663	-1 674
Övriga kortfristiga skulder	2 021	0
	3 684	-1 674

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	13 724	11 207
Förutbetalda hyror och avgifter	694 261	707 405
Övriga upplupna kostnader	1 464 202	639 701
	2 172 187	1 358 313

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 6/5-19
Ulf Ekström
Stefan Traav
Toni Jonsson
Samuel Robertsson
Ulrika Wisborg Lihuvud
Vahid JafarpourVår revisionsberättelse har 2019-05-06 lämnats beträffande denna årsredovisning
Ulrika Arwestrom
Martin Fredriksson**Martin Fredriksson**

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

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 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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.

MF

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 2018 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 revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 6 / 5 - 2019



Martin Fredriksson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

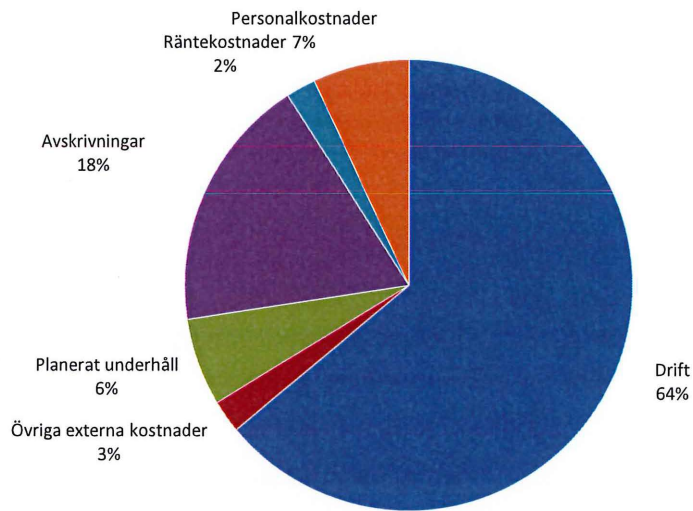


Ulrika Arweström
Av föreningen vald revisor

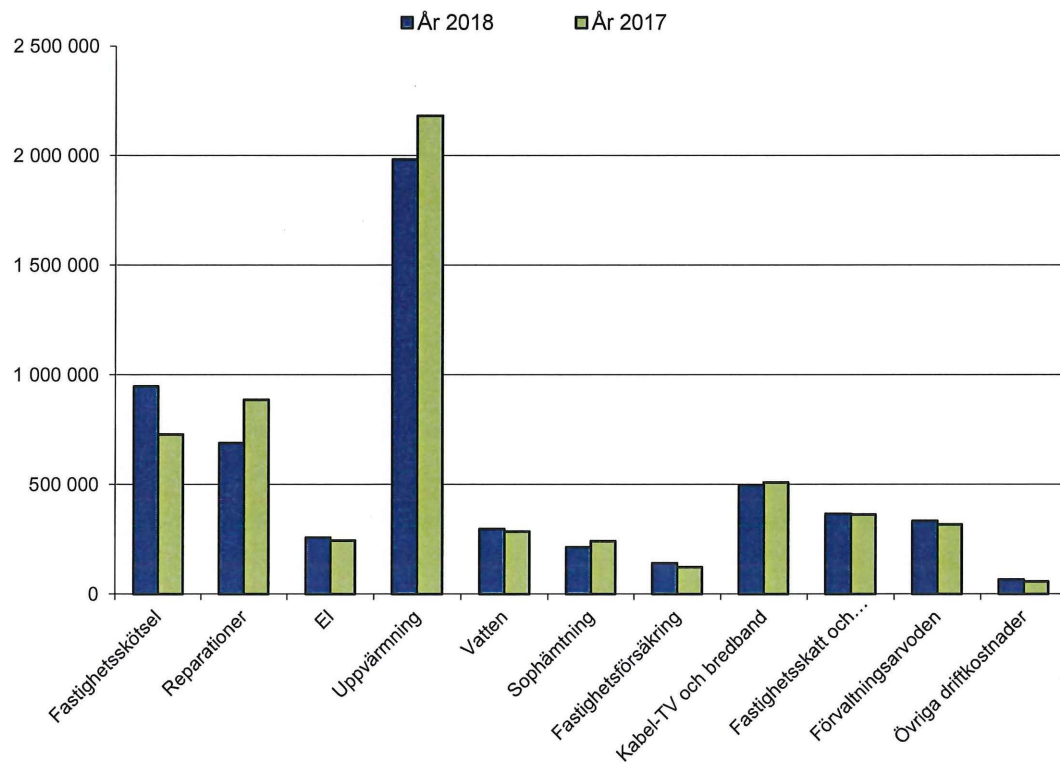


HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



HSB – där möjligheterna bor