



Org Nr: 716417-5452

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Org.nr: 716417-5452

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31 ^{v.p.}

Handwritten initials in blue ink: RH, CH, MS, OB, OH, HS, JA, and a signature.



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

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

Styrelsen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

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

Föreningens fastighet är byggd 1946, värdeår 1946.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Pågående eller framtida underhåll

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

Tidigare genomfört underhåll

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HS", "RH", "DH", "Ja", "AB", and "MS".



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Av föreningens 80 lägenheter upplåts alla med bostadsrätt.

Under verksamhetsåret 2019 har 8 bostadsrätter överlåts.

Vid årets slut var 4 bostadsrätter uthyrda i andra hand.

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

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

Stämma

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

Styrelse

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

Styrelsemedlem	Roll
Richard Brattlund	Ordförande
Dan Wiröstrand	Vice ordförande
Isabell Gonzaga	Ledamot
Johan Einarsson	Sekreterare
Marcus Gunnar G Schön	Ledamot
Riitta Kokko	HSB-ledamot

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

Styrelsemedlem	Roll
David Höglund	Vice ordförande
Elin Thorsell	Ledamot
Henrik Sonestedt	Ledamot
Johan Einarsson	Sekreterare
Marcus Gunnar G Schön	Ordförande
Richard Brattlund	Ekonomiansvarig
Riitta Kokko	HSB-ledamot

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

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

Revisorer

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

Representanter vid HSB:s fullmäktige

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

Valberedning

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

Handwritten notes in blue ink:

Ph MS
Av HS
JTC OH
AB



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Underhållsplan

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

Stadqeenliq fastiqhetsbesiktninq genomfördes under våren 2019.

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

Hållbarhet

Ekonomi

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

Miljö

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

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

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

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	538	538	538	538	538
Totala Intäkter kr/kvm	573	584	585	601	577
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	152	158	190	204	185
Belåning, kr/kvm	993	1 045	1 343	1 385	1 386
Räntekänslighet	2%	2%	3%	3%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	367	371	349	330	343
Energikostnader kr/kvm	197	174	148	139	113

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

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

mp
HS
Ru
DH
MS
TB
B



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Räntekänslighet

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 719	2 775	2 779	2 852	2 724
Resultat efter finansiella poster	393	26	23	325	305
Soliditet	71%	69%	64%	63%	63%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

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

Årets sparande per kvm total yta 152

Handwritten notes:
w AB Bu
DH MS
JA HS



Org Nr: 716417-5452

Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Förändring eget kapital

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

Förslag till disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

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

Styrelsens disposition

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

Stämman har att ta ställning till:

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

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

[Handwritten mark]

[Handwritten signatures and initials: An, BH, MS, HB, DH, HS, JG]



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

np

Jan
EG AB
HS JA
OH MS



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "OH", "JB", "MS", and "JS".



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

11 776 389

11 776 389

Yttre underhållsfond

1 904 831

657 681

13 681 220

12 434 070

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 045 796

175 501

Årets resultat

392 917

25 852

-652 879

201 354

Summa eget kapital

13 028 341

12 635 424

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 462 500

4 712 500

4 462 500

4 712 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

250 000

250 000

Leverantörsskulder

189 907

198 926

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

474 532

471 510

914 439

920 435

Summa skulder

5 376 939

5 632 935

Summa eget kapital och skulder

18 405 280

18 268 359

np

Handwritten notes: An MS, AB DH, MS Ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

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

ny

For AB Bu HS
HS DH
Ja



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

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

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 5-10 år. Under året har komponenterna skrivits av med 3,85 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

VP

*JP AB PA MS
MS JA*



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

Ru
for LB DH MS
MS for



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

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

np
Jan DB En
HS Jc DH HS



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	90 386	85 552
Upplupna intäkter	459	0
	<u>90 845</u>	<u>85 552</u>

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

Not 12 Kortfristiga placeringar

Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	950 000	0
	<u>950 000</u>	<u>0</u>

Not 13 Kassa och bank

Handkassa	0	0
SBAB	0	1 725
Nordea	13	13
	<u>13</u>	<u>1 738</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788853374	1,05%	2020-03-21	2 212 500	250 000
Nordea Hypotek	39788860575	0,92%	2020-01-17	2 500 000	0
				<u>4 712 500</u>	<u>250 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 4 462 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 462 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 15 000 000 15 000 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	250 000	250 000
	<u>250 000</u>	<u>250 000</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 426	3 291
Förutbetalda hyror och avgifter	195 788	209 813
Övriga upplupna kostnader	273 318	258 406
	<u>474 532</u>	<u>471 510</u>

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

vjo

Jan AB Ek Hog
HSB JH DH



Org Nr: 716417-5452

HSB Bostadsrättsföreningen Sköntorp i Stockholm


Noter

2019-12-31 2018-12-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 2020-05-08



Marcus Gunnar G Schön



Richard Brattlund




Henrik Sonestedt



Johan Einarsson



Elin Thorsell




David Höglund

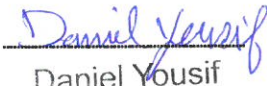


Riitta Kokko

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



Johan Wikstedt
Av föreningen vald revisor



Daniel Yousif
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Övriga upplysningar

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

Upplysning av särskild betydelse

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

pp

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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:

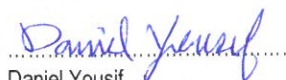
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

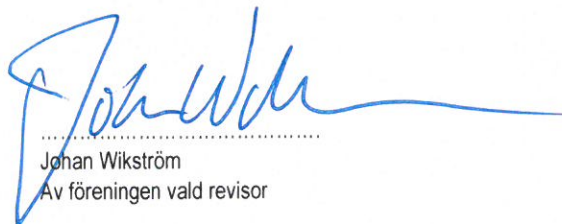
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 19/5 2020



Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Johan Wikström
Av föreningen vald revisor