



# ÅRSREDOVISNING 2020

## HSB Brf Sköndal

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# Att bo i en bostadsrättsförening

## - vad innebär det?

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

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

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



Org Nr: 702002-0041

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31







## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2020-01-01 - 2020-12-31

### 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 Frukostbrödet 2, (Kubbegatan 22-34)  
Veteskorpan 5 (Kubbegatan 27-35, 37-49, 51-59).  
Kanelbullen 2 (Smörbrödsvägen 11-23) i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	240	14 211
Lokaler	12	261
Parkeringar och garageplatser	158	-

Föreningens fastighet är byggd 1955-1956 och har värdeår 1955.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året togs ett beslut om att höja årsavgifterna med 3% samt garage och p-platser med 10% från kvartal 2, 2021.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Målning av 3 st trapphus  
Asfaltering av garageplan vid centrum  
Anlagt konstgräsplan vid kubbeparken  
Torkskåp, tumlare och nya mattor i tvättstugan

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
	IMD	Införande av IMD (Individuel mätning och debitering) vilket underlättar inför framtida investeringar i solceller på taken och laddstolpar.
	Mark	Framtida nya parkeringsplatser och laddstolpar.
	Tak	Förbättra taksäkerhet.

#### 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	EI	Elsystemsrenovering.
2007	Stammar	Stambyte.
1999	Fasader	Fasadrenovering.

#### Övriga väsentliga händelser

Inventering av nya parkeringsytor och laddstolpar har genomförts.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

---

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Vid stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 11 var representerade av ombudet Ulrika Arweström (Pga pågående pandemi).

Extrastämma om införande av IMD hölls 2020-11-12. 71 st röstberättigade poströster inkom. 69 st ja och 2 st nej. Beslut fattades om att föreningen beställer IMD.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Ulf Ekström	Ordförande
Toni Jonsson	Vice ordförande
Ulrika Wisborg-Lihuvud	Sekreterare
Stefan Traav	Ledamot
Samuel Robertsson	Ledamot
Aynur Akin	Suppleant
Maria Asmundsson	Suppleant
Ted Morberg	Suppleant (invald vid extrastämma)
Vahid Jafarpour	Av HSB utsedd ledamot

Suppleant Uno Ersson avgick på egen begäran under året.

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Toni Jonsson  
Ulrika Wisborg-Lihuvud  
Samuel Robertsson  
Maria Asmundsson

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ulf Ekström, Toni Jonsson, Ulrika Wisborg-Lihuvud och Samuel Robertsson. 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 Aynur Akin.

### Valberedning

Valberedning avgick under året. I nuläget finns ingen valberedning.

### Underhållsplan

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

Stadgenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-10.

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.





## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 309 (308) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 26 (21) 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	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	586	582	581	580	581
Totala intäkter kr/kvm*	671	662	665	656	657
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	181	181	194	173	174
Belåning, kr/kvm	2 495	2 895	2 633	2 714	2 445
Räntekänslighet	4%	5%	5%	5%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	476	461	457	464	453
Energikostnader kr/kvm	163	170	175	187	204

\*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

### 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. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. 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.



## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

### 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	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 713	9 580	9 625	9 496	9 514
Resultat efter finansiella poster	495	306	583	345	1 243
Soliditet	39%	35%	31%	30%	30%

(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	9 712 729
Rörelsekostnader	- 9 022 106
Finansiella poster	- 195 206
<b>Årets resultat</b>	<b>495 417</b>
Planerat underhåll	+ 379 817
Avskrivningar	+ 1 749 610
<b>Årets sparande</b>	<b>2 624 844</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>	<b>181</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	460 411	5 793 984	10 437 821	6 712 919	306 179
Reservering till fond 2020			384 000	-384 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-379 817	379 817	
Balanserad i ny räkning				306 179	-306 179
Årets resultat					495 417
Belopp vid årets slut	460 411	5 793 984	10 442 004	7 014 916	495 417

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 019 099
Årets resultat	495 417
Reservering till underhållsfond	-384 000
Ianspråktagande av underhållsfond	379 817
Summa till stämmans förfogande	<b>7 510 333</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>7 510 333</b>
-------------------------	------------------

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



**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 712 729	9 579 565
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 176 185	-5 745 042
Övriga externa kostnader	Not 3	-169 294	-349 913
Planerat underhåll		-379 817	-631 113
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-547 201	-585 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 749 610	-1 676 201
Summa rörelsekostnader		<u>-9 022 106</u>	<u>-8 987 517</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>690 623</b>	<b>592 048</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 457	2 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-197 663</u>	<u>-288 234</u>
Summa finansiella poster		<u>-195 206</u>	<u>-285 868</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>495 417</b>	<b>306 179</b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	58 869 462	58 292 065
Pågående nyanläggningar	Not 8	<u>187 500</u>	<u>0</u>
		59 056 962	58 292 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		<u>59 057 662</u>	<u>58 292 765</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 099	1 885
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 875 453	8 925 662
Placeringskonto HSB Stockholm		99	99
Övriga fordringar	Not 10	125 131	125 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>357 697</u>	<u>373 280</u>
		3 359 479	9 426 057
Kortfristiga placeringar	Not 12	393	393
Kassa och bank	Not 13	3 918	2 831
Summa omsättningstillgångar		<u>3 363 789</u>	<u>9 429 281</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>62 421 451</u></b>	<b><u>67 722 045</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	460 411	460 411	
Upplåtelseavgifter	5 793 984	5 793 984	
Yttre underhållsfond	10 442 004	10 437 821	
	<u>16 696 399</u>	<u>16 692 216</u>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	7 014 916	6 712 919	
Årets resultat	495 417	306 179	
	<u>7 510 333</u>	<u>7 019 099</u>	
Summa eget kapital	<u>24 206 732</u>	<u>23 711 315</u>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>0</u>	<u>40 910 988</u>
		0	40 910 988
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	36 110 988	984 584
Leverantörsskulder		525 836	528 691
Skatteskulder		68 263	45 022
Fond för inre underhåll		90 298	91 163
Övriga skulder	Not 16	4 635	5 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>1 414 700</u>	<u>1 445 148</u>
		38 214 720	3 099 743
Summa skulder		38 214 720	44 010 731
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u><b>62 421 451</b></u>	<u><b>67 722 045</b></u>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	495 417	306 179
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 749 610	1 676 201
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 245 027</u>	<u>1 982 381</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	16 369	-1 488
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-11 427</u>	<u>-717 001</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 249 969</u>	<u>1 263 892</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	<u>-2 514 507</u>	<u>-3 142 977</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-2 514 507</u>	<u>-3 142 977</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-5 784 584	3 798 416
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>5 440 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-5 784 584</u>	<u>9 238 416</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-6 049 122</b>	<b>7 359 331</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>8 928 985</b>	<b>1 569 654</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 879 863</b>	<b>8 928 985</b>

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



## 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.

#### 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 inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 5% på anskaffningskostnaden.

#### Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.  
Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

#### 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 1 429 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.



**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 326 008	8 273 140
Individuell mätning el	852	852
Hyror	822 452	889 100
Bredband	359 860	356 488
Övriga intäkter	200 060	149 137
Bruttoomsättning	<u>9 709 232</u>	<u>9 668 717</u>
Avgifts- och hyresbortfall	3 501	-89 152
Hyresförluster	-4	0
	<b>9 712 729</b>	<b>9 579 565</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	963 663	1 085 479
Reparationer	1 108 492	486 433
El	262 626	304 069
Uppvärmning	1 793 228	1 866 729
Vatten	311 462	299 993
Sophämtning	236 878	241 418
Fastighetsförsäkring	151 900	143 595
Kabel-TV och bredband	517 999	514 122
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	410 883	400 399
Förvaltningsarvoden	341 408	352 803
Övriga driftkostnader	77 646	50 002
	<b>6 176 185</b>	<b>5 745 042</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	16 939	18 530
Förbrukningsinventarier och varuinköp	11 696	27 469
Administrationskostnader	43 156	73 200
Extern revision	21 250	21 125
Konsultkostnader	6 633	139 969
Medlemsavgifter	69 620	69 620
	<b>169 294</b>	<b>349 913</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	434 552	455 590
Revisionsarvode	14 250	14 250
Övriga arvoden	0	5 000
Sociala avgifter	98 399	110 408
	<b>547 201</b>	<b>585 248</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 958	2 103
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	498	263
	<b>2 457</b>	<b>2 366</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	185 732	286 234
Övriga räntekostnader	11 931	2 000
	<b>197 663</b>	<b>288 234</b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	78 554 929	74 234 484
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	<u>2 327 007</u>	<u>4 320 445</u>
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 731 936</b>	<b>79 404 929</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-21 112 864	-19 436 663
Årets avskrivningar	<u>-1 749 610</u>	<u>-1 676 201</u>
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 862 474</b>	<b>-21 112 864</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>58 869 462</b>	<b>58 292 065</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 800 000	120 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 931 000	3 375 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 800 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	<u>4 290 000</u>	<u>4 030 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>223 821 000</b>	<b>222 205 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	1 177 468
Årets investeringar	187 500	3 142 977
Omklassificering till byggnad	<u>0</u>	<u>-4 320 445</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>187 500</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>700</u>	<u>700</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	<u>125 131</u>	<u>125 131</u>
	<b>125 131</b>	<b>125 131</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	<u>357 697</u>	<u>373 280</u>
	<b>357 697</b>	<b>373 280</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kortfristiga placeringar</b>		
Medlemskonto ek förening	<u>393</u>	<u>393</u>
	<b>393</b>	<b>393</b>
<b>Not 13 Kassa och bank</b>		
Handkassa	<u>3 918</u>	<u>2 831</u>
	<b>3 918</b>	<b>2 831</b>



**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm****Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788925960	0,49%	2021-08-18	5 652 680	183 328
Nordea	39788925979	0,49%	2021-08-18	21 614 308	527 256
Nordea	39788943934	0,34%	2021-12-10	8 844 000	274 000
				<u>36 110 988</u>	<u>984 584</u>

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 31 188 068

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

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

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 36 110 988 984 584  
**36 110 988** **984 584**

**Not 16 Övriga skulder**

Källskatt 4 635 5 135  
**4 635** **5 135**

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader 11 487 19 809  
Förutbetalda hyror och avgifter 763 079 739 677  
Övriga upplupna kostnader 640 134 685 662  
**1 414 700** **1 445 148**

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





## HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

Stockholm, den .....

.....  
Samuel Robertsson

.....  
Stefan Traav

.....  
Toni Jonsson

.....  
Ulf Ekström

.....  
Ulrika Wisborg Lihuvud

.....  
Vahid Jafarpour

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ulrika Arweström

.....  
Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 Revisorers utseende av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utseende 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.

### 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.

### Revisor utseende 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.

### 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 Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 revisionsssed 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 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 / 2021

.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Ulrika Arweström  
Av föreningen vald revisor





# Fullmakt föreningsstämma

Varje medlem har en röst på föreningsstämma. Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans. Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

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

Detta beslut gäller för föreningsstämma som genomförs under perioden 2021-01-01 tom 2021-12-31.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller som längst till 2021-12-31.

Ort ..... Datum .....

Fullmakt för .....

att företräda bostadsrättshavaren .....

Lägenhetsnummer ..... i brf .....

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande) .....

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## 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.

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**