

ÅRSREDOVISNING 2020



Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org.nr: 769607-5626

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-13
Resultaträkning	14
Balansräkning	15-16
Kassaflödesanalys	17
Redovisnings- och värderingsprinciper	18
Noter	19-21
Underskrifter	22
Revisionsberättelse	23-24

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta

E-post: styrelsen@skontorp2.se Hemsida: www.skontorp2.bostadsratterna.se

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Tfn: 010-442 11 00, E-post: service.stockholm@hsb.se

Styrelsen för
Brf Sköntorp 2
ORG.NR 769607-5626

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-15 hos Bolagsverket.

Föreningen förvärvade fastigheten 2002 och äger fastigheten Sköntorp 2 i Stockholms kommun.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna, som är intresse- och serviceorganisationer för bostadsrättsföreningar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1962 och består av 3 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1962. Enligt taxeringsbeskedet utgör 9 797 kvm boarea och 78 kvm lokalarea.

Lägenheter och lokaler

Av totalt 138 lägenheter upplåter föreningen 128 lägenheter med bostadsrätt, 10 lägenheter med hyresrätt samt 7 lokaler med hyresrätt (78 kvm) och 13 förråd med hyresrätt (45 kvm).

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Lägenhetsfördelning:

Rok	Antal	Yta kvm
1	26 st	1 122
2	24 st	1 415
3	55 st	3 947
4	33 st	3 313

Gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008
Grovtvättstuga	iordningställd 2013

Parkeringsplatser

Föreningen har 80 st förhyrda parkeringsplatser för bilar och 5 st förhyrda parkeringsplatser för motorcyklar samt 6 st p-platser för gästparkering.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser till externa hyresgäster.

Förvaltningsavtal

Tjänster	Leverantörer
Brandskydd	Brandsäkra Norden AB
Digital underhållsplan	HSB
Digitala ritningar	HSB
Ekonomisk förvaltning	HSB
El	Ellevio AB och Sveriges Energi
Entrémattor	Berendsen Textil Service AB
Fastighetsskötsel och städ	Driftab AB
Fjärrvärme	Sveriges Exergi
Hisservice	Amsler Hiss AB
Kabel-tv och internet	Com Hem AB
Låsservice	Begelås AB/Söderlås vid Ringen AB
Snöröjning, mark	Stockholms Mark Service AB
Snöröjning, tak	Takjour Entreprenad AB
Sopor och återvinning	Sth stad och Veolia
Störningsjour	Securitas Sverige AB
Trädgårdsskötsel	Stockholms Mark Service AB

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 130 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 11 st överlåtits. Två av föreningens hyresrätter har under året sålts och upplåtits till bostadsrätt. Vid årets utgång hade föreningen 192 medlemmar. Anledningen till medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Övrig information

Föreningens viktigaste informationskanaler är hemsidan och Sköntorparen. Under året har styrelsen gett ut fyra nummerr av föreningens interna informationsblad Sköntorparen.

Föreningens övernattningslokal har under året varit uthyrd 165 dygn och och föreningslokalen har under året varit uthyrd 53 gånger.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående större underhåll och investeringar har genomförts:

Åtgärder	År för genomförande
Ny takbeläggning 126 & 128	2020
Nya hissar	2020
Relining av spillvattenledningar i källargolv	2018
Konvertering av belysning på våningsplan till LED	2018
Nytt passage- och bokningssystem	2017
Dränering	2015-2016
Nya led armaturer utomhus	2015
Byte panelklädda dörrar	2013-2014
Byte kallvattenstråk källare	2013
Renovering fönster	2011
Byte undercentral	2008
Ommålning entréer	2007
Närvarostyrda armaturer	2006-2008
Stambyte	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Målning tak	2003
Omputsning fasad	1994

Planerat underhåll och investeringar

Kostnaden för planerat underhåll under året redovisas i resultaträkningen och investeringar redovisas i balansräkningen.

Föreningens framtida planerade underhåll och investeringar framgår av underhållsplanen.

Underhållsplan

Föreningen har en digital underhållsplan via HSB och underhållsplanen uppdaterades av styrelsen i december 2020.

Underhållsplanen sträcker sig över 20 år och redovisar alla byggdelar i fastigheten. Åtgärderna är prissatta i aktuellt kostnadsläge och visar hur stor avsättning som årligen ska göras till yttre underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheten i gott skick.

Framtida underhåll

Kostnaden för planerat underhåll och investeringar för de kommande 20 åren beräknas uppgå till ca 65 000 000 kr. Större underhåll är fasader, fönster, balkonger, radiatorer och värmeledningar.

Fastighetsbesiktning

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-12-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Modernisering av hissar
- Ny takbeläggning 126 och 128
- Besiktning av balkonger
- Energideklaration
- Årlig lekplatsbesiktning
- Utökad källsortering matavfall och metall

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

- Projektering av omputsning fasader, fönsterbyte och balkongrenovering
- Byte av takbeläggning 124
- Utredning laddstolpar
- Utökad utebelysning
- Spolning stammar

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Vid stämman närvarade 22 röstberättigade medlemmar samt fyra genom fullmakt.

Styrelsen

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-02 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Teresa Angré Hansson

Kenneth Bleckberg

Magnus Eriksson

Dusanka Ilisevic

Thomas Levin

Marita Schödin

Jan Tägtström

Suppleanter

Jan Alexandersson

Per Axelsson

Erik Byström

Johan Holmquist

Styrelsen har under 2020-06-02 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Jan Alexandersson

Anna Axelman

Kenneth Bleckberg

Johan Holmquist

Thomas Levin

Marie Sohlander

Suppleanter

Tony Bodin

Kajsa Eliasson

Ulf Lindholm

Ola Renman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Thomas Levin, Marie Sohlander, Tony Bodin, Kajsa Eliasson, Ulf Lindholm, Ola Renman.

Firmatecknare

Föreningen tecknas av minst två styrelseledamöter tillsammans, utsedda av styrelsen.

Styrelsemöten

Under året har styrelsen avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Andrahandsuthyrningar

Styrelsen har under året beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Revisorer

Ulf Sundborg	Auktoriserad revisor, ordinarie	KPMG
KPMG	Auktoriserad revisor, suppleant	KPMG

Valberedning

Eivor Westman, Marie Avesson, Karin Hård, Erik Byström, Isabelle Strengbom och Josef Ladén.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en 10-årsbudget upprättats.

Under året har två st hyresrätter tillfallit föreningen och upplåtits som bostadsrätter.

Årsavgifter

Under året höjdes årsavgifterna med 3%.

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	662	653	657	639	616
Totala intäkter, kr/kvm*	755	762	771	734	713
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	270	267	269	239	239
Belåning, kr/kvm	2 190	2 220	2 250	2 273	2 297
Räntekänslighet, %	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Totala driftkostnader, kr/kvm*	427	472	479	462	432
Energikostnader, kr/kvm	150	162	171	170	173

**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.

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, tkr	7 490	7 552	7 647	7 274	7 068
Resultat efter finansiella poster, tkr	-945	-635	-691	-1 151	-1 547
Soliditet, %	82	81	79	79	79

(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.

Rörelserintäkter		7 489 977
Rörelsekostnader	-	8 210 986
Finansiella poster	-	223 987
Årets resultat		-944 995
Planerat underhåll	+	781 231
Avskrivningar	+	2 838 318
Årets sparande		2 674 554
Årets sparande per kvm total yta		270

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 964 403	30 558 720	2 422 522	-11 515 400	-634 510
Reservering till fond 2020			641 000	-641 000	
lanspråktagande av fond 2020			-781 231	781 231	
Upplåtelse lägenheter	1 215 837	8 219 163		-634 510	
Balanserad i ny räkning					634 510
Årets resultat					-944 995
Belopp vid årets slut	76 180 240	38 777 883	2 282 291	-12 009 679	-944 995

Förslag till disposition av årets resultat

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat från föregående år	-12 149 910
Årets resultat	-944 995
Reservering till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	-641 000
lanspråktagande av underhållsfond	781 231
Summa till stämmans förfogande	-12 954 674
Styrelsens föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-12 954 674

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

**Brf Sköntorp 2**

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 489 977	7 552 481
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 863 084	-4 324 874
Övriga externa kostnader	Not 3	-213 218	-187 655
Planerat underhåll		-781 231	-447 450
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-162 589	-168 765
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 838 318	-2 835 005
Övriga rörelsekostnader	Not 5	-352 546	0
Summa rörelsekostnader		-8 210 986	-7 963 749
Rörelseresultat		-721 008	-411 268
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	3 269	3 856
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-227 256	-227 098
Summa finansiella poster		-223 987	-223 242
Årets resultat		-944 995	-634 510

**Brf Sköntorp 2**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8 104 863 635	103 743 047
Inventarier och maskiner	Not 9 0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10 3 413 209	0
	<u>108 276 844</u>	<u>103 743 047</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11 5 000	5 000
	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
Summa anläggningstillgångar	<u>108 281 844</u>	<u>103 748 047</u>
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6 176	-1 290
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 315 944	7 981 840
Övriga fordringar	Not 12 6 899	68 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13 368 633	317 532
	<u>2 697 652</u>	<u>8 366 965</u>
Kassa och bank	Not 14 16 280 061	6 847 111
Summa omsättningstillgångar	<u>18 977 713</u>	<u>15 214 076</u>
Summa tillgångar	<u>127 259 557</u>	<u>118 962 123</u>

**Brf Sköntorp 2**

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	76 180 240	74 964 403
Upplåtelseavgifter	38 777 883	30 558 720
Yttre underhållsfond	2 282 291	2 422 522
	<u>117 240 414</u>	<u>107 945 645</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 009 679	-11 515 400
Årets resultat	-944 995	-634 510
	<u>-12 954 674</u>	<u>-12 149 910</u>
Summa eget kapital	<u>104 285 740</u>	<u>95 795 735</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>5 083 370</u>	<u>21 720 860</u>
	5 083 370	21 720 860
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 16 637 490	302 496
Leverantörsskulder	425 679	346 470
Skatteskulder	12 713	17 233
Övriga skulder	Not 17 3 369	7 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>811 196</u>	<u>772 297</u>
	17 890 447	1 445 528
Summa skulder	<u>22 973 817</u>	<u>23 166 388</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>127 259 557</u>	<u>118 962 123</u>

**Brf Sköntorp 2**

	2020-01-01	2019-01-01
Kassaflödesanalys	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-944 995	-634 510
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 838 318	2 835 005
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 893 323	2 200 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 418	111 716
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	109 925	-371 092
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 006 665	1 941 120
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 311 452	0
Utrangering Hiss	352 546	0
Pågående investeringsarbeten	-3 413 209	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-7 372 115	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-302 496	-294 163
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	9 435 000	6 160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 132 504	5 865 837
Årets kassaflöde	3 767 054	7 806 957
Likvida medel vid årets början	14 828 951	7 021 994
Likvida medel vid årets slut	18 596 005	14 828 951

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



Brf Sköntorp 2

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 2,5 % av anskaffningsvärdet.

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.

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 169 654	5 995 180
Hyrer	1 167 626	1 305 906
Bredband	157 759	155 234
Övriga intäkter	64 163	111 003
Bruttoomsättning	<u>7 559 202</u>	<u>7 567 323</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-69 225	-14 725
Hyresförluster	0	-117
	<u>7 489 977</u>	<u>7 552 481</u>
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	634 477	570 429
Reparationer	143 010	600 514
El	168 426	193 755
Uppvärmning	1 165 526	1 252 961
Vatten	153 505	162 640
Sophämtning	186 506	160 716
Fastighetsförsäkring	60 996	57 954
Kabel-TV och bredband	349 632	348 407
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	203 582	196 106
Förvaltningsarvoden	221 538	209 302
Tomträttsavgäld	539 684	539 684
Övriga driftkostnader	36 202	32 406
	<u>3 863 084</u>	<u>4 324 874</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	6 431	0
Förbrukningsinventarier och varuinköp	2 317	20 675
Administrationskostnader	42 824	61 153
Extern revision	22 375	22 375
Konsultkostnader	125 245	70 000
Medlemsavgifter	13 654	13 452
	<u>212 846</u>	<u>187 655</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	138 000	137 970
Sociala avgifter	24 589	30 795
	<u>162 589</u>	<u>168 765</u>
Not 5 Övriga rörelsekostnader		
Utrangering Hiss	352 546	0
	<u>352 546</u>	<u>0</u>
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 828	3 374
Övriga ränteintäkter	441	482
	<u>3 269</u>	<u>3 856</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 408	226 831
Övriga räntekostnader	6 848	267
	<u>227 256</u>	<u>227 098</u>

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	127 998 453	125 495 348
Årets investeringar	2 797 232	2 503 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 795 685	127 998 453
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-23 446 278	-21 420 401
Årets avskrivningar	-2 838 318	-2 835 005
Årets utrangeringar	352 546	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 932 050	-24 255 406
Utgående bokfört värde	104 863 635	103 743 047
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	432 000	432 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	206 000	206 000
Summa taxeringsvärde	226 638 000	226 638 000
Not 9 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	60 381	60 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 381	60 381
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-60 381	-60 381
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 381	-60 381
Bokfört värde	0	0
Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	2 503 105
Pågående investeringsarbeten	3 413 209	-2 503 105
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 413 209	0
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	4 845	4 577
Skattefordran	2 054	64 307
	6 899	68 884

**Brf Sköntorp 2**

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	358 929	310 521
Upplupna intäkter	9 704	7 011
	368 633	317 532

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

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	3 930	4 430
Övriga bankkonton	16 276 131	6 842 681
	16 280 061	6 847 111

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2272	1,44%	2021-03-01	4 881 244	0
Stadshypotek AB	308039	0,45%	2021-06-22	1 340 000	30 000
Stadshypotek AB	310681	1,10%	2025-09-30	5 183 366	99 996
Stadshypotek AB	312115	0,55%	2021-04-06	6 615 000	67 500
Stadshypotek AB	314957	0,55%	2021-10-19	3 701 250	105 000
				21 720 860	302 496

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 20 208 380

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 083 370

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 51 858 550 51 858 550

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	16 637 490	302 496
	16 637 490	302 496

Not 17 Övriga skulder		
Depositioner	1 456	3 306
Momsskuld	1 913	3 501
Övriga kortfristiga skulder	0	225
	3 369	7 032

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	23 359	25 771
Förutbetalda hyror och avgifter	610 954	569 495
Övriga upplupna kostnader	176 883	177 031
	811 196	772 297

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



Brf Sköntorp 2

Noter

2020-12-31

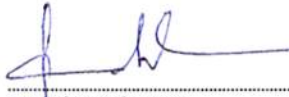
2019-12-31

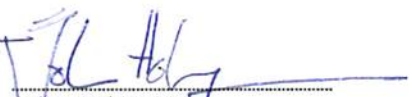
Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 14/5-21

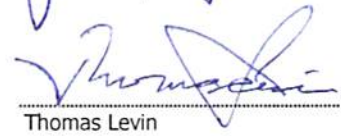

Anna Axelman


Jan Alexandersson


Johan Holmquist


Kenneth Bleckberg


Marie Sohländer


Thomas Levin

Vår revisionsberättelse har 21-05-17 lämnats beträffande denna årsredovisning


Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2, org. nr 769607-5626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 maj 2021



Ulf Sundborg

Auktoriserad revisor

Kontaktinformation

Brf Sköntorp 2, Sköntorpsvägen 124, 120 53 Årsta

E-post: styrelsen@skontorp2.se Hemsida: www.skontorp2.bostadsratterna.se

Ekonomisk förvaltare: HSB Stockholm, 112 84 Stockholm

Tfn: 010-442 11 00, E-post: service.stockholm@hsb.se