

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Org.nr: 702002-0041

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	240	14 211
Lokaler	13	256
Parkeringar och garageplatser	158	0

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

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 3% samt garage och p-platser med 10% från kvartal 2, 2021. Beslut har även tagits om att från och med kvartal 2, 2022 höja årsavgifterna med 3%.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

OVK – obligatorisk ventilationskontroll gjordes.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2022	Mark	Framtida nya parkeringsplatser & laddstolpar samt ny samvaroyta på Smörbrödsvägen
2022-2023	Tak	Förbättra taksäkerhet & underhåll av tak samt omläggning av tak
2022	Gemensamt utrymme	Renovering av utrymmet på och runt expeditionen på Kubbegatan 59.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	IMD	Införande av IMD (Individuel mätning och debitering) vilket underlättar inför framtida investeringar i solceller på taken och laddstolpar.
2017	Fönster	Byte av fönster och balkongdörrar.
2016	Utemiljö	Ny utebelysning vid portar, gångar och lekpark.
2016	Låssystem	Byte av låssystem till blipp och portkod.
2014	UC	Undercentral.
2006	EI	Elsystemsrenovering.
2006	Stammar	Stambyte.
1999	Fasader	Fasadrenovering.

### Övriga väsentliga händelser

Föreningen drabbades av två större översvämningar på Kubbegatan 35 och Sköndalsvägen 78. För att undvika framtida vattenskador har föreningen installerat backventiler, pump och skärmtak.

Föreningen färdigställde och tog i bruk IMD (individuell mätning och debitering av el).

### Stämma

Ordinarie stämma hölls 2021-05-27. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-25. Vid stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

### Styrelse

Styrelsen har under 2021-01-01-2021-12-31 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
Vahid Jafarpour	Av HSB utsedd ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

2022: Ulf Ekström, Stefan Traav, Aynur Akin och Ted Morberg

2023: Toni Jonsson, Samuel Robertsson, Ulrika Wisborg Lihuvud och Maria Asmundsson

Styrelsen har under året hållit 20 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

Valberedningen består av: vakant under 2021.

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### Underhållsplan

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

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2021-06-08.

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 298 (309) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 23 (26) 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	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	156	181	181	194	173
Skuldsättning, kr/kvm	2 428	2 495	2 895	2 633	2 714
Räntekänslighet, %	4%	4%	5%	5%	5%
Energikostnad, kr/kvm	194	163	170	175	187
Värmekostnad/kr/kvm	146	124	129	137	151
Driftskostnad, kr/kvm*	515	476	461	457	464
Årsavgifter, kr/kvm	598	586	582	581	580
Totala intäkter, kr/kvm*	681	671	662	665	656

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	10 151	9 713	9 580	9 625	9 496
Resultat efter finansiella poster i tkr	8	495	306	583	345
Soliditet %	39%	39%	35%	31%	30%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### 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 sparande.

#### Skuldsättning, kr/kvm

Skuldsättning 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.

#### 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.

#### 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.

#### 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..

## Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm

### 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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		10 150 683
Rörelsekostnader	-	10 001 119
Finansiella poster	-	141 285
<b>Årets resultat</b>		<b>8 279</b>
Planerat underhåll	+	422 133
Avskrivningar och utrangeringar	+	1 826 535
<b>Årets sparande</b>		<b>2 256 947</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>156</b>

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	460 411	5 793 984	10 442 004	7 014 916	495 417
Reservering till fond 2021			409 000	-409 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-422 133	422 133	
Balanserad i ny räkning				495 417	-495 417
Årets resultat					8 279
Belopp vid årets slut	460 411	5 793 984	10 428 871	7 523 466	8 279

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	7 510 333
Årets resultat	8 279
Reservering till underhållsfond	-409 000
Ianspråktagande av underhållsfond	422 133
Summa till stämmans förfogande	<b>7 531 745</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>7 531 745</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>2021-01-01</b>	<b>2020-01-01</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	10 150 683	9 712 729
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-6 913 373	-6 176 185
Övriga externa kostnader	Not 3	-232 931	-169 294
Planerat underhåll		-422 133	-379 817
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-606 146	-547 201
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 826 535	-1 749 610
Summa rörelsekostnader		-10 001 119	-9 022 106
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 565</b>	<b>690 623</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 437	2 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-142 722	-197 663
Summa finansiella poster		-141 285	-195 206
<b>Årets resultat</b>		<b>8 279</b>	<b>495 417</b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**
**Balansräkning**
**2021-12-31**
**2020-12-31**
**Tillgångar**
**Anläggningstillgångar**
*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7 57 792 927 58 869 462

Pågående nyanläggningar

Not 8 154 006 187 500

57 946 933 59 056 962
*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

57 947 633 59 057 662
**Omsättningstillgångar**
*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

6 714 1 099

Avräkningskonto HSB Stockholm

2 654 456 2 875 453

Placeringskonto HSB Stockholm

99 99

Övriga fordringar

Not 10 311 203 125 131

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 703 838 357 697

3 676 311 3 359 479

Kortfristiga placeringar

Not 12 393 393

Kassa och bank

Not 13 4 110 3 918

Summa omsättningstillgångar

3 680 813 3 363 789
**Summa tillgångar**
**61 628 446 62 421 451**



**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</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	<u>10 428 871</u>	<u>10 442 004</u>
	16 683 266	16 696 399
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	7 523 466	7 014 916
Årets resultat	<u>8 279</u>	<u>495 417</u>
	7 531 745	7 510 333
Summa eget kapital	<u>24 215 011</u>	<u>24 206 732</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 35 126 404	36 110 988
Leverantörsskulder	461 839	525 836
Skatteskulder	41 746	68 263
Fond för inre underhåll	90 298	90 298
Övriga skulder	Not 16 4 635	4 635
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 688 514</u>	<u>1 414 700</u>
	37 413 436	38 214 720
Summa skulder	37 413 436	38 214 720
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>61 628 446</u></b>	<b><u>62 421 451</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	8 279	495 417
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 826 535	1 749 610
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 834 814	2 245 027
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-537 828	16 369
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	183 300	-11 427
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 480 286	2 249 969
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-716 506	-2 514 507
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-716 506	-2 514 507
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-984 584	-5 784 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-984 584	-5 784 584
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-220 804</b>	<b>-6 049 122</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 879 863</b>	<b>8 928 985</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 659 058</b>	<b>2 879 863</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 2,21 % 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 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	8 504 884	8 326 008
Individuell mätning el	295 959	852
Hyror	877 003	822 452
Bredband	359 889	359 860
Övriga intäkter	132 166	200 060
Bruttoomsättning	<u>10 169 901</u>	<u>9 709 232</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-19 218	3 501
Hyresförluster	0	-4
	<b><u>10 150 683</u></b>	<b><u>9 712 729</u></b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 358 652	963 663
Reparationer	646 998	1 108 492
El	669 575	262 626
Uppvärmning	2 106 326	1 793 228
Vatten	338 181	311 462
Sophämtning	269 177	236 878
Fastighetsförsäkring	154 021	151 900
Kabel-TV och bredband	531 238	517 999
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	422 280	410 883
Förvaltningsarvoden	348 520	341 408
Övriga driftkostnader	68 406	77 646
	<b><u>6 913 373</u></b>	<b><u>6 176 185</u></b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	21 486	16 939
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 990	11 696
Administrationskostnader	56 759	43 156
Extern revision	17 500	21 250
Konsultkostnader	37 201	6 633
Medlemsavgifter	91 995	69 620
	<b><u>232 931</u></b>	<b><u>169 294</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	291 500	434 552
Revisionsarvode	14 250	14 250
Övriga arvoden	185 400	0
Sociala avgifter	114 996	98 399
	<b><u>606 146</u></b>	<b><u>547 201</u></b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 119	1 958
Ränteintäkter HSB placeringskonto	0	0
Övriga ränteintäkter	317	498
	<b><u>1 437</u></b>	<b><u>2 457</u></b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	142 020	185 732
Övriga räntekostnader	702	11 931
	<b><u>142 722</u></b>	<b><u>197 663</u></b>

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	80 881 936	78 554 929
Anskaffningsvärde mark	850 000	850 000
Årets investeringar	750 000	2 327 007
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>82 481 936</b>	<b>81 731 936</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 862 474	-21 112 864
Årets avskrivningar	-1 826 535	-1 749 610
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 689 009</b>	<b>-22 862 474</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>57 792 927</b>	<b>58 869 462</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 800 000	121 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 931 000	2 931 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 800 000	94 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	4 290 000	4 290 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>223 821 000</b>	<b>223 821 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	187 500	0
Årets investeringar	716 506	187 500
Omklassificering till byggnad	-750 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>154 006</b>	<b>187 500</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>700</b>	<b>700</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	135 615	125 131
Skattefordran	175 588	0
	<b>311 203</b>	<b>125 131</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	503 838	357 697
Upplupna intäkter	200 000	0
	<b>703 838</b>	<b>357 697</b>

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

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter		2021-12-31	2020-12-31																														
<b>Not 12</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>																																
	Medlemskonto ek förening	393	393																														
		<b>393</b>	<b>393</b>																														
<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>																																
	Handkassa	4 110	3 918																														
		<b>4 110</b>	<b>3 918</b>																														
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Låneinstitut</th> <th>Lånenummer</th> <th>Ränta</th> <th>Villkorsändr dag</th> <th>Belopp</th> <th>Nästa års amortering</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nordea</td> <td>39758217909</td> <td>0,28%</td> <td>2022-08-18</td> <td>5 469 352</td> <td>183 328</td> </tr> <tr> <td>Nordea</td> <td>39758217917</td> <td>0,28%</td> <td>2022-08-18</td> <td>21 087 052</td> <td>527 256</td> </tr> <tr> <td>Nordea</td> <td>39758240528</td> <td>0,35%</td> <td>2022-12-12</td> <td>8 570 000</td> <td>274 000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right;">35 126 404</td> <td style="text-align: right;">984 584</td> </tr> </tbody> </table>	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	Nordea	39758217909	0,28%	2022-08-18	5 469 352	183 328	Nordea	39758217917	0,28%	2022-08-18	21 087 052	527 256	Nordea	39758240528	0,35%	2022-12-12	8 570 000	274 000					35 126 404	984 584		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering																												
Nordea	39758217909	0,28%	2022-08-18	5 469 352	183 328																												
Nordea	39758217917	0,28%	2022-08-18	21 087 052	527 256																												
Nordea	39758240528	0,35%	2022-12-12	8 570 000	274 000																												
				35 126 404	984 584																												
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		30 203 484																														
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>		<b>0</b>																														
	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.																																
	<b>Ställda säkerheter</b>																																
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	43 166 200	43 166 200																														
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>																																
	Kortfristig del av långfristig skuld	35 126 404	36 110 988																														
		<b>35 126 404</b>	<b>36 110 988</b>																														
<b>Not 16</b>	<b>Övriga skulder</b>																																
	Källskatt	4 635	4 635																														
		<b>4 635</b>	<b>4 635</b>																														

**HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm**

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	
Upplupna räntekostnader	10 921	11 487
Förutbetalda hyror och avgifter	860 969	763 079
Övriga upplupna kostnader	816 624	640 134
	<b>1 688 514</b>	<b>1 414 700</b>

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

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

 .....  
 Ulf Ekström

 .....  
 Samuel Robertsson

 .....  
 Stefan Traav

 .....  
 Toni Jonsson

 .....  
 Vahid Jafarpour

 .....  
 Ulrika Wisborg Lihuvud

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

 .....  
 Ulrika Arweström

 .....  
 Joakim Häll

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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 revisors sed 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.

### 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Sköndal i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Arweström  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ULF EKSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:18:25



**VAHID JAFARPOUR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:28:43



**TONI JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:46:17



**STEFAN TRAAV**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 09:50:24



**ULRIKA WISBORG LIHUVUD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:25:16



**SAMUEL ROBERTSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 19:22:54



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 19:57:09



**ULRIKA ARWESTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 12:30:05



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Sköndal i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 19:58:20



**ULRIKA ARWESTRÖM**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 12:32:56

