

# Årsredovisning 2019

## BRF SKÖNTORPSHÖJDEN 769619-3403

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-09-24.

#### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Fastigheten

Föreningen förvärvade den 15 juni 2010 tomträtten till Stockholm Säven 4 i Stockholms kommun. Tomträttsavgiften kommer att höjas med 61 700kr linjärt i fem år därefter kommer avgiften att vara fast på 770 200kr i fem år. Fastigheten innehar med tomträtt fastigheterna Sköntorpsvägen 5 och Sköntorpsvägen 7 på adressen Sköntorpsvägen 7 i Årsta. Föreningen har 65 bostadsrätter om totalt 4 827 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Pontus Larsson	Ordförande
Monica Kihlström	Ledamot
Åsa Schwieler	Ledamot
Christina Dyvik	Ledamot
Rolf Jonsson	Suppleant
Anders Ekengren	Suppleant
Karin Glad	Suppleant

#### Valberedning

Lars Kihlström och Linnea Jonze.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i föreningen eller av en styrelseledamot i föreningen med en annan person som styrelsen därtill utsett.

#### Revisorer

Joakim Mattsson, BoRevision i Sverige AB      Revisor



### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo  
Teknisk förvaltning ADB Fastighetsservice  
Parkeringsförvaltning Aimo Park

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under året satsat på att göra om utemiljön på den gemensamma gården. Buskar och vissa planteringspartier har ersatts med gräs och ängsblommor. Detta för att göra gården mer tilltalande och lättskött, samt att kunna sänka kostnaderna för att hålla gården i fint skick.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

För 2019 beslöt styrelsen att avgiftshöjning inte var nödvändig. Årsavgifterna för 2020 är också oförändrade.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 95 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 5 överlåtelse.

### **Flerårsöversikt**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	4 908	5 167	5 685	4 809
Resultat efter fin. poster	18	-583	-830	-803
Soliditet, %	76	75	75	74
Yttre fond	2 997	2 494	1 992	1 1490
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	786	788	780	772

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital



### Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	53 208	-	-	53 208
Upplåtelseavgifter	99 977	-	-	99 977
Fond, yttre underhåll	2 494	-	502	2 997
Balanserat resultat	-5 648	-583	-502	-6 733
Årets resultat	-583	583	18	18
<b>Eget kapital</b>	<b>149 449</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>149 466</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

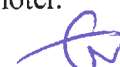
Balanseras i ny räkning -6 715

Balanserat resultat	-6 231
Reservering yttre underhåll	-502
Årets resultat	18
<b>Totalt</b>	<b>-6 715</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt  
följande

**-6 715**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 995	5 167
Rörelseintäkter		113	133
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 107</b>	<b>5 300</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-2 157	-2 771
Övriga externa kostnader	7	-128	-126
Personalkostnader	8	-82	-82
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 738	-1 738
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 105</b>	<b>-4 718</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 002</b>	<b>582</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-985	-1 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-985</b>	<b>-1 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18</b>	<b>-583</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>18</b>	<b>-583</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad	10	194 332	196 070
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>194 332</i>	<i>196 070</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>194 332</i></u>	<u><i>196 070</i></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	141
Övriga fordringar	11	0	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	235	246
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>241</i>	<i>634</i>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 706	2 342
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 706</i>	<i>2 342</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>2 947</i></u>	<u><i>2 976</i></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>197 279</b></u>	<u><b>199 046</b></u>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		153 185	153 185
Fond för yttre underhåll		2 997	2 494
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>156 182</b>	<b>155 679</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 733	-5 648
Årets resultat		18	-583
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 715</b>	<b>-6 231</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>149 466</b>	<b>149 449</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	46 632	47 809
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 632</b>	<b>47 809</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		149	144
Leverantörsskulder		140	738
Skatteskulder		298	309
Övriga kortfristiga skulder		122	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	472	526
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 181</b>	<b>1 788</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>197 279</b>	<b>199 046</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,85 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Föreningen har värdeår 2011 och betalar därmed halv fastighetsskatt om 689 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

Föreningen har lån med villkorsändring under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter, bostäder	3 796	3 801
Övriga intäkter	1 311	1 498
<b>Summa</b>	<b>5 107</b>	<b>5 300</b>





<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	59	279
Fastighetsskötsel	270	191
Snöskottning	17	36
Trädgårdsarbete	142	0
<b>Summa</b>	<b>487</b>	<b>506</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	28	601
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>601</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	165	180
Sophämtning	60	47
Uppvärmning	328	269
Vatten	81	78
<b>Summa</b>	<b>634</b>	<b>575</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	171	169
Fastighetsförsäkringar	65	58
Fastighetsskatt	122	177
Hissar	4	0
Tomträttsavgälder	645	686
<b>Summa</b>	<b>1 008</b>	<b>1 089</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Kameral förvaltning	71	67
Konsultkostnader	0	13
Revisionsarvoden	23	23
Övriga förvaltningskostnader	35	23
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>126</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löner, tjänstemän	64	63
Sociala avgifter	18	19
<b>Summa</b>	<b>82</b>	<b>82</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	985	1 163
Övriga räntekostnader	0	1
<b>Summa</b>	<b>985</b>	<b>1 164</b>

<b>Byggnad</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 140</b>	<b>205 140</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>205 140</b>	<b>205 140</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 070</b>	<b>-7 332</b>
Årets avskrivning	-1 738	-1 738
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 808</b>	<b>-9 070</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>194 332</b>	<b>196 070</b>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	99 200	86 000
Taxeringsvärde mark	65 800	43 969
<b>Summa</b>	<b>165 000</b>	<b>129 969</b>

<b>Not 11, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Skattekonto	0	133
Övriga fordringar	0	113
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>247</b>

<b>Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	29	28
Fastighetsskötsel	28	14
Försäkringspremier	23	0
Förutbet försäkr premier	0	19
Förvaltning	17	6
Tomträtt	131	172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	8
<b>Summa</b>	<b>235</b>	<b>246</b>

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2022-03-18	1,79 %	14 899	14 911
SBAB	2020-06-15	3,44 %	16 939	17 005
SBAB	2019-06-17	0,90 %	14 972	16 038
<b>Summa</b>			<b>46 809</b>	<b>47 953</b>

*Varav amorteras inom 12 månader* 144 144

*Om fem år beräknas föreningens lån uppgå till 46 089 tkr.*

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	23	23
El	14	16
Förutbetalda avgifter/hyror	373	373
Löner	0	35
Uppvärmning	38	42
Utgiftsräntor	2	19
Vatten	13	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	19
<b>Summa</b>	<b>472</b>	<b>526</b>

Not 15, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	80 000	80 000
<b>Summa</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>

## Underskrifter

Stockholm, 2020 - 04 - 16

Ort och datum



Pontus Larsson  
Ordförande



Monica Kihlström  
Ledamot



Åsa Schwieler  
Ledamot



Christina Dyvik  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 20



BoRevision i Sverige AB  
Joakim Mattsson  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorpshöjden, org.nr. 769619-3403

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorpshöjden för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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. 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.

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sköntorpshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 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.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 prövar 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.

Stockholm den 20/4 2020

Joakim Mattsson

BoRevision AB