

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Org.nr: 769613-7517

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Årstaberget 6 i Stockholms kommun.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 84 | 6 230 |
| Parkeringar och garageplatser | 49 | |

Föreningens fastighet är byggd år 2006. Värdeår 2006.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Årstaberget 3 (Brf Sjöviksparken), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markparkering, gård, angöringsväg och miljöstuga respektive ledningar för spill och dagvatten. Från 2010-02-25 förvaltas anläggningarna av Årstabergets Samfällighetsförening. Brf Sjövikshöjdens andel är 29 procent.

Förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB, och om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Allgranth Fastighet AB.

Servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel och berggrum samt ett ömsesidigt servitut avseende uppställningsplats för fordon.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll

Inget underhåll var planerat eller genomfördes under räkenskapsåret.

Pågående eller framtida underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|-----------|--------------------------|--|
| 2020 | Trädetaljer utomhus | Förbättringsmålning av utsatta ytor |
| 2020 | Tvättstugan | Utbyte av viss utrustning |
| 2021 | Balkonger/skärmak | Målning |
| 2021 | Yttertak | Målning av takplåt |
| 2021 | Hissar | Hisslinor, byte |
| 2021 | Styrssystem | Utbyte styr och reglerenhet DUC i undercentral |
| 2022-2023 | Inget planerat underhåll | |

Tidigare genomfört underhåll

| Tidpunkt | Byggnadsdel | Åtgärd |
|----------|-------------|--|
| 2018 | Entréer | Förbättringsmålning och dekoration av entréer |
| 2018 | Kök, badrum | Spolning av ledningar i stammar, kök och badrum |
| 2017 | Belysning | Belysning utanför portarna, i entréer och trapphus bytt till LED |
| 2016 | Hissar | Ny elektronik i alla hissar |

Or

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Övriga väsentliga händelser

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration har utförts under året.

Installation av nya tilluftsfilter har genomförts i alla lägenheter.

Radonhalter har uppmätts under vintern 2018/2019 enligt uppdrag och instruktioner från Stockholms miljöförvaltning. Samtliga värden låg under gällande gränsvärden.

Två omfattande vattenskador inträffade under 2018, vilka medfört kostnader för föreningen under 2019.

På årsstämman 2019 antogs ett förslag till stadgeändring som påverkar ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Den nya skrivelsen, hämtad från HSBs normalstadgar, lägger ett större ansvar på föreningen för ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring. Förslaget måste antas på ytterligare en stämma innan de reviderade stadgarna kan träda i kraft.

Föreningen har köpt in en hjärtstartare som finns i entrén i port 4.

1,5 miljoner kr amorterades under 2019 och ytterligare 1 miljon kr amorterades i januari 2020.

Föreningen har fått statliga bidrag från Klimatklivet för installation av 10 laddare för elbilar i garaget. Dessa installerades under januari/februari 2019.

Föreningen har infört sortering av matavfall under våren 2019.

Efter upphandling av avtal avseende fastighetsförsäkring och gemensam bostadsrättsförsäkring, beslutades att förlänga avtalet med Folksam.

Under 2020 höjs årliga amorteringen på fastighetslånen med 840.000 kr

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. Vid stämman deltog 30 medlemmar varav 26 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-01-01 - 2019-05-07 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Marie Haag Grönlund | Ledamot, ordförande |
| Elinor Edvall | Ledamot |
| Alexander Engman | Ledamot |
| Jens Morell | Ledamot |
| Lisa Niklasson | Ledamot |
| Anna-Märta Israelsson | Suppleant |
| Gunilla Olsson | Suppleant |

Styrelsen har under 2019-05-07 - 2019-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem

Roll

| | |
|-----------------------|---------------------|
| Marie Haag Grönlund | Ledamot, ordförande |
| Lars Burvall | Ledamot |
| Alexander Engman | Ledamot |
| Lisa Lind | Ledamot |
| Jens Morell | Ledamot |
| Patrik Forslund | Suppleant |
| Anna-Märta Israelsson | Suppleant |
| Gunilla Olsson | Suppleant |

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Styrelsen utsåg alla fem ordinarie styrelseledamöter att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Per Andersson

MS

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Valberedning

Valberedningen består av Carl Gunnarsson (sammanställande) och Bogdan Andric.

Underhållsplan

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

Stadsegenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2019-10-20.

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 arbetar aktivt för att identifiera och genomföra åtgärder som minskar skadliga effekter på människor och miljö.

Social

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

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 127 (130) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 9 (7) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

| Nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift, kr/kvm | 754 | 754 | 754 | 786 | 778 |
| Totala intäkter kr/kvm | 904 | 881 | 871 | 884 | 882 |
| Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm | 339 | 354 | 381 | 355 | 249 |
| Belåning, kr/kvm | 10 711 | 10 980 | 11 484 | 11 746 | 12 169 |
| Räntekänslighet | 14% | 15% | 15% | 15% | 16% |
| Drift och underhåll kr/kvm | 421 | 383 | 344 | 336 | 332 |
| Energikostnader kr/kvm | 139 | 142 | 138 | 136 | 131 |

BA

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Förklaring av nyckeltal

Arsavgift

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

Totala intäkter

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

Sparande till framtida underhåll och investeringar

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

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

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

Belåning, kr/kvm

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

Drift och underhåll

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

Energikostnader

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

| Övriga nyckeltal | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 5 629 | 5 490 | 5 425 | 5 505 | 5 495 |
| Resultat efter finansiella poster | 291 | 276 | 550 | 390 | -275 |
| Soliditet | 70% | 70% | 69% | 68% | 68% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

MS

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

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

| | | |
|-----------------------|---|------------------|
| Rörelseintäkter | | 5 629 063 |
| Rörelsekostnader | - | 4 696 074 |
| Finansiella poster | - | 642 321 |
| Årets resultat | | 290 668 |
| Planerat underhåll | + | 0 |
| Avskrivningar | + | 1 823 402 |
| Årets sparande | | 2 114 071 |

Årets sparande per kvm total yta 339

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|------------|-------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 60 213 000 | 100 007 000 | 2 275 983 | -984 654 | 275 830 |
| Reservering till fond 2019 | | | 603 622 | -603 622 | |
| Ianspråktagande av fond 2019 | | | 0 | 0 | |
| Balanserat i ny räkning | | | | 275 830 | -275 830 |
| Årets resultat | | | | | 290 668 |
| Belopp vid årets slut | 60 213 000 | 100 007 000 | 2 879 605 | -1 312 446 | 290 668 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -708 824 |
| Årets resultat | 290 668 |
| Reservering till underhållsfond | -603 622 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 0 |
| Summa till stämmans förfogande | -1 021 778 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -1 021 778 |
|-------------------------|-------------------|

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

PA

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Resultaträkning | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 5 629 063 | 5 490 433 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 622 000 | -2 492 110 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -97 368 | -66 504 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -153 304 | -151 508 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 823 402 | -1 823 402 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 696 074 | -4 533 525 |
| Rörelseresultat | | 932 989 | 956 908 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 882 | 1 080 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -643 203 | -682 158 |
| Summa finansiella poster | | -642 321 | -681 078 |
| Årets resultat | | 290 668 | 275 830 |

PSY

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Balansräkning | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| Tillgångar | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 7 | 227 484 155 | 229 193 101 |
| Pågående nyanläggningar | Not 8 | 0 | 6 125 |
| | | <u>227 484 155</u> | <u>229 199 226</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>227 484 155</u> | <u>229 199 226</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar | | 5 863 | 0 |
| Övriga fordringar | Not 9 | 1 869 983 | 1 584 398 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 276 543 | 259 482 |
| | | <u>2 152 389</u> | <u>1 843 880</u> |
| Kassa och bank | Not 11 | 320 549 | 303 567 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 472 938</u> | <u>2 147 446</u> |
| Summa tillgångar | | <u>229 957 093</u> | <u>231 346 672</u> |



Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Balansräkning | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 160 220 000 | 160 220 000 |
| Yttre underhållsfond | 2 879 605 | 2 275 983 |
| | <u>163 099 605</u> | <u>162 495 983</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -1 312 446 | -984 654 |
| Årets resultat | 290 668 | 275 830 |
| | <u>-1 021 778</u> | <u>-708 824</u> |
| Summa eget kapital | <u>162 077 827</u> | <u>161 787 159</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 <u>66 630 319</u> | <u>68 262 576</u> |
| | 66 630 319 | 68 262 576 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 92 257 | 137 728 |
| Leverantörsskulder | 237 147 | 232 042 |
| Skatteskulder | 67 308 | 117 900 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 <u>852 235</u> | <u>809 267</u> |
| | 1 248 947 | 1 296 937 |
| Summa skulder | <u>67 879 266</u> | <u>69 559 513</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>229 957 093</u> | <u>231 346 672</u> |

Hr

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Kassaflödesanalys | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 290 668 | 275 830 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | 1 823 402 | 1 823 402 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 114 071 | 2 099 232 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | 33 173 | -89 023 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -2 519 | 181 228 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 2 144 725 | 2 191 437 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -108 332 | -6 125 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -108 332 | -6 125 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut | -1 677 728 | -3 138 634 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | -1 677 728 | -3 138 634 |
| Årets kassaflöde | 358 665 | -953 322 |
| Likvida medel vid årets början | 1 831 178 | 2 784 500 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 189 843 | 1 831 178 |

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

PAR

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

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

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från ingående värdet 2014-01-01, anskaffningsvärdet minus gjorda avskrivningar.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

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

Inkomstskatt

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

AA

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Noter | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 4 699 512 | 4 699 512 |
| Årsavgifter el | 1 500 | 0 |
| Hyror | 582 460 | 569 000 |
| Bredband | 232 848 | 209 916 |
| Övriga intäkter | 114 343 | 15 005 |
| Bruttoomsättning | <u>5 630 663</u> | <u>5 493 433</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -1 600 | -3 000 |
| | 5 629 063 | 5 490 433 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 319 082 | 329 252 |
| Reparationer | 550 293 | 264 788 |
| El | 138 168 | 144 082 |
| Uppvärmning | 626 397 | 627 313 |
| Vatten | 102 675 | 115 336 |
| Sophämtning | 82 176 | 99 050 |
| Fastighetsförsäkring | 72 373 | 66 684 |
| Kabel-TV och bredband | 237 834 | 308 031 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 144 648 | 133 438 |
| Förvaltningsarvoden | 324 278 | 277 505 |
| Övriga driftkostnader | 24 076 | 19 913 |
| Planerat underhåll | 0 | 106 717 |
| | <u>2 622 000</u> | <u>2 492 110</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 40 346 | 5 134 |
| Administrationskostnader | 12 754 | 21 495 |
| Extern revision | 27 876 | 33 663 |
| Konsultkostnader | 11 250 | 0 |
| Medlemsavgifter | 5 142 | 6 212 |
| | <u>97 368</u> | <u>66 504</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 114 998 | 116 250 |
| Övriga arvoden | 4 000 | 4 000 |
| Sociala avgifter | 34 306 | 31 258 |
| | <u>153 304</u> | <u>151 508</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 490 | 970 |
| Övriga ränteintäkter | 392 | 110 |
| | <u>882</u> | <u>1 080</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 643 156 | 682 158 |
| Övriga räntekostnader | 47 | 0 |
| | <u>643 203</u> | <u>682 158</u> |

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

| Noter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och mark | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 183 100 000 | 183 100 000 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 56 000 000 | 56 000 000 |
| Årets investeringar | 114 457 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 239 214 457 | 239 100 000 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -9 906 899 | -8 083 497 |
| Årets avskrivningar | -1 823 402 | -1 823 402 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 730 302 | -9 906 899 |
| Utgående redovisat värde | 227 484 155 | 229 193 101 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 106 000 000 | 94 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 2 898 000 | 2 113 000 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 74 000 000 | 52 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | | 0 |
| Summa taxeringsvärde | 182 898 000 | 148 113 000 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 6 125 | 0 |
| Årets investeringar | -6 125 | 6 125 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 6 125 |
| Not 9 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 689 | 56 786 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 869 294 | 1 527 612 |
| | 1 869 983 | 1 584 398 |
| Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | |
| Förutbetalda kostnader | 276 543 | 259 482 |
| | 276 543 | 259 482 |
| Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | |
| Not 11 Kassa och bank | | |
| Handkassa | 0 | 666 |
| Swedbank | 320 549 | 302 901 |
| | 320 549 | 303 567 |

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**Noter** **2019-12-31** **2018-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------------|-------------------|-------------------------|
| SBAB | 20433809 | 0,58% | 2022-10-11 | 6 755 000 | 20 000 |
| SBAB | 25408837 | 1,29% | 2020-01-17 | 13 680 000 | 0 |
| Stadshypotek | 197085 | 1,14% | 2021-12-01 | 13 774 000 | 20 000 |
| Stadshypotek | 348120 | 0,55% | 2020-01-29 | 12 070 514 | 0 |
| Stadshypotek | 348509 | 0,55% | 2020-01-30 | 3 917 508 | 5 000 |
| Swedbank hypotek | 2754287106 | 1,06% | 2020-02-25 | 16 525 554 | 47 257 |
| | | | | 66 722 576 | 92 257 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 66 630 319Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 66 261 291**Ställda säkerheter**Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 000 000 79 000 000**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Ränteändr dag | Belopp | Nästa års amortering |
|--------------------------------------|------------|-------|------------------|---------------|-------------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | | 92 257 | 137 728 |
| | | | | <u>92 257</u> | <u>137 728</u> |

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 27 311 | 52 272 |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 509 206 | 410 152 |
| Övriga upplupna kostnader | 315 718 | 346 843 |
| | 852 235 | 809 267 |

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

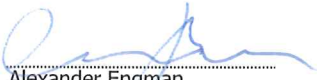
P-8

Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

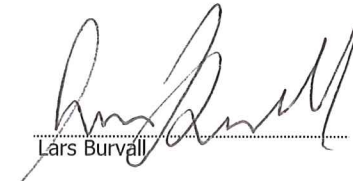
Noter

2019-12-31 2018-12-31

Stockholm, den 2020-05-10


.....
Alexander Engman



.....
Jens Morell

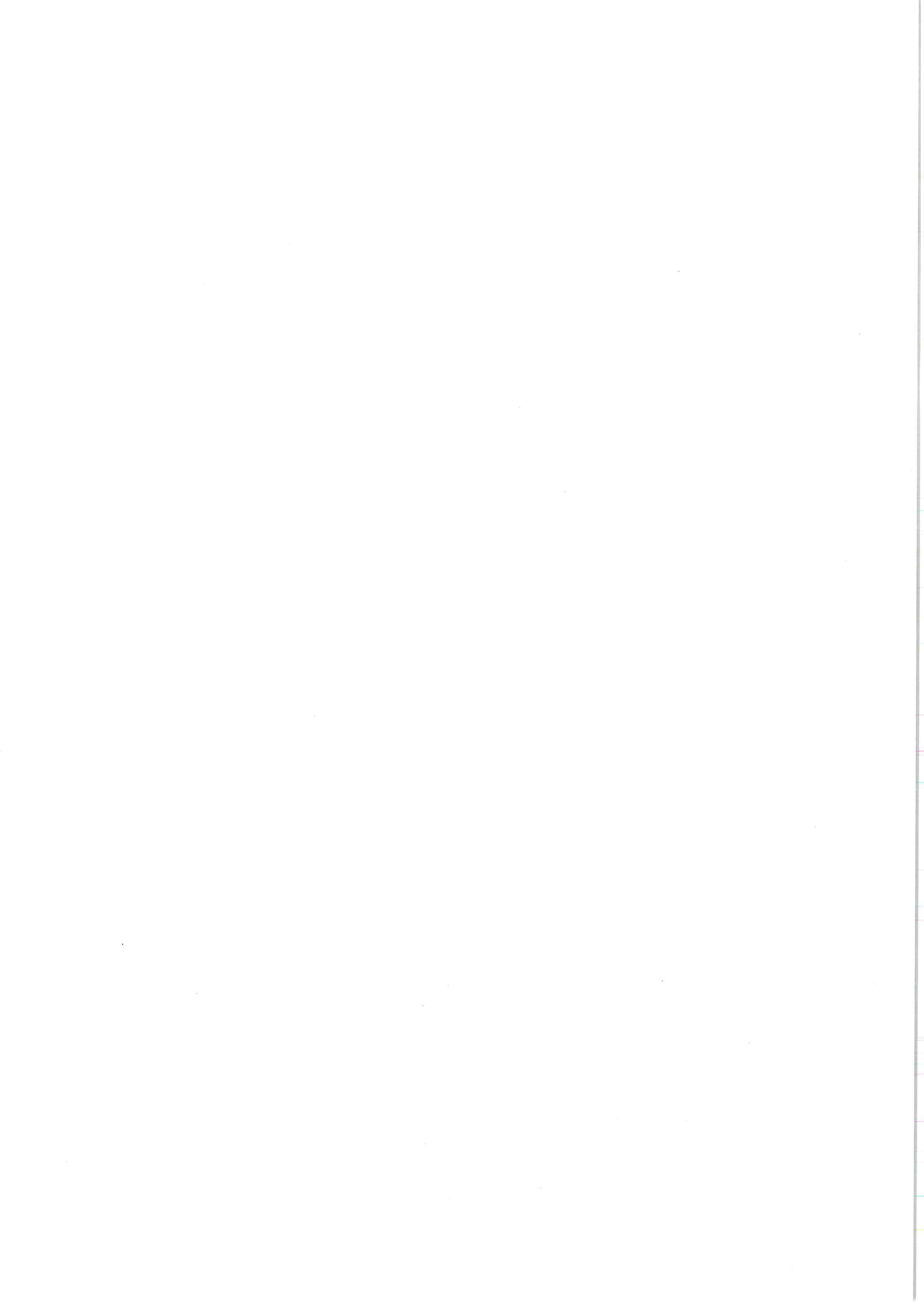

.....
Lars Burvall


.....
Lisa Lind


.....
Marie Haag Grönlund

.....
.....
.....
Vår revisionsberättelse har 2020-05-15 lämnats beträffande denna årsredovisning
Ohrlings Pricewaterhouse Coopers AB


.....
Per Andersson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden, org.nr 769613-7517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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

Våra 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 på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker

ps

och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

M

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 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor

