

Org Nr: 769613-7517

# Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

Org.nr: 769613-7517

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Årstabergr 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 en gemensamhetsanläggning tillsammans med Årstabergr 3 (Brf Sjöviksparken), Årstabergr 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstabergr 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markparkering, gård, angöringsväg och miljöstuga respektive ledningar för spill och dagvatten. Från 2010-02-25 förvaltas anläggningarna av Årstabergrs Samfällighetsförening. Brf Sjövikshöjdens andel är 29 procent.

#### Förvaltning

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

#### Servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende spårvägstunnel och bergrum samt ett ömsesidigt servitut avseende uppställningsplats för brandfordon.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

#### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Förbättringsmålning har utförts av trädetaljer utomhus.

#### Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Balkonger/skärmatak	Målning balkongplattor betong ovasida
	Yttertak	Målning av takplåt (galv/lack profilerad)
	Fasader	Målning av trädetaljer
2022	Fasader	Målning av trädetaljer
	Styrssystem	Styr och reglerenhet byte luftbehandling
	Styrssystem	Utbyte styr och reglerenhet DUC i undercentral
2023	Luftbehandling	Fläktaggregat renovering TA eller FA aggregat
2024	Gräs och plantering	Gräsytor kompletteringssådd
	Invändigt	Tvättstuga helmålning
	Hissar	Byte av hisslinor
2025	Vatten och avlopp	Spolning stickledning/huvudstammar
	Portar	Entréparti aluminium strykning utsida

MY

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	-	-
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

### Övriga väsentliga händelser

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har slutförts under året. Ventilationskanalerna rensades och luftflödena ställdes in.

Installation av nya tilluftsfilter har genomförts i alla lägenheter.

På årsstämmorna 2019 och 2020 antogs ett förslag till stadgeändring som påverkar ansvarsfördelningen mellan bostadsrättshavaren och föreningen. Den nya skrivelsen lägger ett större ansvar på föreningen för ledningar för avlopp, vatten och anordningar för informationsöverföring. De reviderade stadgarna är registrerade hos Bolagsverket.

1 miljon kr amorterades extra i januari 2020 utöver de 0,9 miljoner kr som amorteras årligen.

En ny brandskyddspolicy med instruktioner har utarbetats och finns tillgänglig på hemsidan.

Underhållsplanen har uppdaterats.

Cykelrensning har genomförts i samarbete med Årstabergets Samfällighetsförening.

Sopkärl och golv i miljöstugan har rengjorts.

Pga. rådande pandemi anordnades inga städdagar under året.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade. Dessutom röstade 8 medlemmar via poströstning.

### Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 - 2020-06-16 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 2020-06-16 - 2020-12-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Marie Haag Grönlund	Ledamot, ordförande
Lars Burvall	Ledamot
Patrik Forslund	Ledamot
Jens Morell	Ledamot
Ilhan Yildiz	Ledamot
Robert Cooklin	Suppleant
Alexander Engman	Suppleant
Anna-Märta Israelsson	Suppleant
Gunilla Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

### Firmatecknare

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

### Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB  
Huvudansvarig Per Andersson

### 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.

Stadgänsliq fastighetsbesiktning genomfördes 2020-10-10.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår på sid 2 under rubriken "Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret".

### 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 123 (127) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 9 (9) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	754	754	754	754	786
Totala intäkter kr/kvm*	885	904	882	871	884
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	375	339	354	381	355
Belåning, kr/kvm	10 434	10 711	10 980	11 484	11 746
Räntekänslighet	14%	14%	15%	15%	15%
Totala driftkostnader kr/kvm	419	461	418	381	371
Energikostnader kr/kvm	142	139	142	138	136

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

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

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

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll 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.

#### Totala driftkostnader

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

#### Energikostnader

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

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 521	5 629	5 490	5 425	5 505
Resultat efter finansiella poster	414	291	276	550	390
Soliditet	71%	70%	70%	69%	68%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## 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		5 521 065
Rörelsekostnader	-	4 538 630
Finansiella poster	-	568 508
<b>Årets resultat</b>		<b>413 927</b>

Planerat underhåll	+	97 125
Avskrivningar	+	1 823 402
<b>Årets sparande</b>		<b>2 334 455</b>

**Årets sparande per kvm total yta 375**

### Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 213 000	100 007 000	2 879 605	-1 312 446	290 668
Reservering till fond 2020			603 000	-603 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-97 125	97 125	
Balanserat i ny räkning				290 668	-290 668
Årets resultat					413 927
Belopp vid årets slut	60 213 000	100 007 000	3 385 480	-1 527 653	413 927

### Förslag till disposition av årets resultat

#### Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 021 778
Årets resultat	413 927
Reservering till underhållsfond	-603 000
Ianspråktagande av underhållsfond	97 125
Summa till stämmans förfogande	<b>-1 113 725</b>

#### Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	<b>-1 113 725</b>
-------------------------	-------------------

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

*PR*

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 521 065	5 629 063
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 510 288	-2 622 000
Övriga externa kostnader	Not 3	-48 218	-97 368
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-156 721	-153 304
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 823 402	-1 823 402
Summa rörelsekostnader		-4 538 630	-4 696 074
<b>Rörelseresultat</b>		<b>982 435</b>	<b>932 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	737	882
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-569 245	-643 203
Summa finansiella poster		-568 508	-642 321
<b>Årets resultat</b>		<b>413 927</b>	<b>290 668</b>

20

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

<b>Balansräkning</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	<u>225 660 753</u>	<u>227 484 155</u>
		225 660 753	227 484 155
Summa anläggningstillgångar		<u>225 660 753</u>	<u>227 484 155</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 183	5 863
Övriga fordringar	Not 8	2 004 832	1 869 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	<u>310 363</u>	<u>276 543</u>
		2 316 378	2 152 389
Kassa och bank	Not 10	337 249	320 549
Summa omsättningstillgångar		<u>2 653 628</u>	<u>2 472 938</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>228 314 380</u></b>	<b><u>229 957 093</u></b>

PT



**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	160 220 000	160 220 000
Yttre underhållsfond	3 385 480	2 879 605
	<u>163 605 480</u>	<u>163 099 605</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 527 653	-1 312 446
Årets resultat	413 927	290 668
	<u>-1 113 725</u>	<u>-1 021 778</u>
Summa eget kapital	<u>162 491 755</u>	<u>162 077 827</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 18 345 000	66 630 319
	<u>18 345 000</u>	<u>66 630 319</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 46 655 319	92 257
Leverantörsskulder	83 470	237 147
Skatteskulder	14 475	67 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 724 362	852 235
	<u>47 477 626</u>	<u>1 248 947</u>
Summa skulder	<u>65 822 626</u>	<u>67 879 266</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>228 314 380</u></b>	<b><u>229 957 093</u></b>



**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	413 927	290 668
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 823 402	1 823 402
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 237 330	2 114 071
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-45 274	33 173
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-334 384	-2 519
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 857 673	2 144 725
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-108 332
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-108 332
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 722 257	-1 677 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 722 257	-1 677 728
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>135 416</b>	<b>358 665</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 189 843</b>	<b>1 831 178</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 325 259</b>	<b>2 189 843</b>

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

mf

## **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.

### **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 1 429 kronor per lägenhet.

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

### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	4 699 512	4 699 512
Årsavgifter	8 738	1 500
Årsavgifter el	561 000	582 460
Hyror	232 848	232 848
Årsavgifter bedband	21 967	114 343
Övriga intäkter	<u>5 524 065</u>	<u>5 630 663</u>
Bruttoomsättning		
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-3 000</u>	<u>-1 600</u>
	<b>5 521 065</b>	<b>5 629 063</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
	537 254	319 082
Fastighetsskötsel och lokalvård	205 210	550 293
Reparationer	143 239	138 168
El	621 162	626 397
Uppvärmning	131 024	102 675
Vatten	125 335	82 176
Sophämtning	79 610	72 373
Fastighetsförsäkring	201 217	237 834
Kabel-TV och bredband	149 016	144 648
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	186 241	324 278
Förvaltningsarvoden	33 856	24 076
Övriga driftkostnader	97 125	0
Planerat underhåll	<u>2 510 288</u>	<u>2 622 000</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	1 699	40 346
Förbrukningsinventarier och varuinköp	8 835	12 754
Administrationskostnader	32 500	27 876
Extern revision	0	11 250
Konsultkostnader	5 184	5 142
Medlemsavgifter	<u>48 218</u>	<u>97 368</u>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	119 501	114 998
Arvode styrelse	4 000	4 000
Övriga arvoden	33 220	34 306
Sociala avgifter	<u>156 721</u>	<u>153 304</u>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
	655	490
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	82	392
Övriga ränteintäkter	<u>737</u>	<u>882</u>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
	567 865	643 156
Räntekostnader långfristiga skulder	1 380	47
Övriga räntekostnader	<u>569 245</u>	<u>643 203</u>

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

<b>Noter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 214 457	183 100 000
Ingående anskaffningsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Årets investeringar	0	114 457
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>239 214 457</b>	<b>239 214 457</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 730 302	-9 906 899
Årets avskrivningar	-1 823 402	-1 823 402
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 553 704</b>	<b>-11 730 302</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>225 660 753</b>	<b>227 484 155</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	106 000 000	106 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 898 000	2 898 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>182 898 000</b>	<b>182 898 000</b>
<b>Not 8 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	16 823	689
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 988 009	1 869 294
	<b>2 004 832</b>	<b>1 869 983</b>
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	310 363	276 543
	<b>310 363</b>	<b>276 543</b>

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

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

Noter		2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 10</b>	<b>Kassa och bank</b>		
	Swedbank	337 249	320 549
		<b>337 249</b>	<b>320 549</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20433809	0,58%	2022-10-11	6 735 000	20 000
Stadshypotek AB	197085	1,14%	2021-12-01	13 754 000	20 000
Stadshypotek AB	406817	0,82%	2025-01-30	12 230 000	600 000
Stadshypotek AB	409428	0,35%	2021-04-29	15 803 022	240 000
Swedbank	2754287106	1,06%	2021-11-25	16 478 297	52 266
				65 000 319	932 266

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 60 338 989

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 345 000**

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

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 79 000 000 79 000 000

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld	46 655 319	92 257
	<b>46 655 319</b>	<b>92 257</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	52 559	27 311
Förutbetalda hyror och avgifter	386 673	509 206
Övriga upplupna kostnader	285 130	315 718
	<b>724 362</b>	<b>852 235</b>

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

**Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

**Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden**

**Noter**

**2020-12-31 2019-12-31**

Stockholm, den 2021-04-27

  
İlhan Yildiz

  
Jens Morell

  
Lars Burvall

  
Marie Haag Grönlund

  
Patrik Forslund

.....

Vår revisionsberättelse har 21 - 04 - 29 lämnats beträffande denna årsredovisning  
Öhrling 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 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen 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 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

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 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker



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 misstag, 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 eventuella 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 2020 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.

### 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

As

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 29 april 2021  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson  
Auktoriserad revisor