allabrf.se

Årsredovisning

2018-01-01 - 2018-12-31

Brf Sturehillshöjden

Org.nr 769627-5184

allabrf.se

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2018 t.o.m. den 31 december 2018, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning och lokaler med nyttjanderätt. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.
Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens tomträtt

Föreningen är innehavare av tomträtten till Årstadalsskolan 8 i Stockholms kommun. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 30 juni 2025. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i 5-6 våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 329 m² och en lokal med en total lokalarea om ca. 975 m². Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i tre gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna omfattar VA-ledningar, väg och gård samt övernattningslägenhet.

Föreningen kommer till dess att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 57 000 kronor per år i enlighet med paragraf 10 angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Servitut avseende angöring finns till förmån för föreningens tomträtt.

Servitut avseende in- och utfart, angöring och allmän gångtrafik samt gångväg med därtill hörande anordningar belastar föreningens tomträtt. Föreningen har ansvaret för drift och underhåll av gångvägen. Nyttjanderätt/ledningsrätt för att anlägga, nyttja, underhålla och bygga om allmänna ledningar med därtill hörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar i området belastar föreningens tomträtt till förmån för Stockholms stad.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²/platser	Löptid t.o.m.
Hägerstens/Liljeholmens stadsdelsnämnd	*förskola*	ja	975	2027-09-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen och för uthyrning av lokaler.

Föreningen har 2017 erhållit 6 421 123 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokal. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokal sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.
Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 24 februari 2019 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2018 har årsavgifterna ändrats, men Triple Play har varit oförändrad. Varmvatten debiteras efter förbrukning. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 728 kr/m².

Föreningens skattemässiga status
Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.
Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller gäller till den 30 juni 2019. Styrelsen håller på med att upphandla avtal om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 84 000 kronor per år. Garantitiden på förskolans hiss har gått ut och föreningen har under 2018 tecknat serviceavtal med Kone för den hissen.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2018. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2019 är Förvaltning i Östersund AB.

Parkeringsförvaltning
Föreningen har tecknat avtal med Q-Park om förvaltning av föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2019. Föreningen kommer att fr.o.m. den 1 juli ta över driften av garaget i egen regi. Avtalet med Q-park har kostat föreningen 100 000 kr per år. Styrelsen har tagit in offerter för städning av garaget två gånger per år och kan konstatera att vi kommer att spara pengar på upplägget. Omsättningen på platser är inte heller stor, så merarbetet för styrelsen bedömer vi vara realistiskt. Vi kommer dessutom att få total kontroll över kön till bilplatser. I samband med att Q-park inte tar hand om garaget kommer vi att dela ut nya gargeavtal förpåskrift av dem som har bil i garaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 3 000 000 kronor (1 500 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har elva (25) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (fyra) lägenheter upplåtits i andrahand.

Stämman fattade vid extra stämma 2018-09-17 beslut om att installera elva laddstolpar inom ramen för det s.k. Klimatklivet. De elva stolparna installerades i januari 2019 och föreningen har gottgjorts 50 % av investeringskostnaden av Naturvårdsverket. Installatör var ElitEl AB. Elbilsplatserna fylls nu successivt på av dem som skaffat elbil.

Under året har garantibesiktning skett. Tvåårsgarantin löpte ut den 1 november 2018. Garantiarbeten utförs f.n. i fastigheterna. JM ska också komplettera markarbetena med nyplantering av växter under våren.

Nya väsentliga avtal

Vi har tecknat avtal med Övervakningsbutiken/Wasa Kredit AB för installation (leasing) av kamerautrustning i garaget.

Föreningen har tecknat Specialrengöringar Sverige AB om Serviceavtal för rengöring av sopkärl två gånger per år (april/okt).

Vi har också tecknat serviceavtal med Folkfilter för utbyte av filter i lägenheterna med 18 månaders intervall. Första bytet skedde i maj 2018. På grund av alla bygg- och anläggningsarbeten runt omkring oss har filtren redan blivit smutsiga. Vi planerar därför ett extra byte under våren 2019 och har budgeterat medel för detta.

Planerad verksamhet för kommande år

En utrensning av gamla cyklar pågår. Vidare har beslut fattats på extra stämma 2019-02-11 att vi ska förbättra förvaringsmöjligheterna för cyklar till en total kostnad om max 250 000 kr. Beställning är gjord i februari 2019.

Styrelsen ska också i enlighet med stämmans beslut 2019-02-11 utreda frågan om rörelsedetektorer för trapphusbelysningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 144 (144).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 21 maj 2018 haft följande sammansättning:

Lena Dalman	Ledamot	Ordförande
Anette Alenius	Ledamot	
Johnathan Browall Nordström	Ledamot	
Magnus Kallur	Ledamot (avgick på egen begäran 2018-12-11)	
Fakhri Therani	Ledamot	
Johan Sundström	Suppleant	
Rebecca Öberg	Suppleant	

Vid föreningsstämman i maj månad avgick Jesper Olsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 (15) protokollförda sammanträden. Under året har extra föreningsstämma hållits den 17 september 2018 där det beslutades att installera elva laddstolpar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie och suppleant
Huvudansvarig Ella Bladh	

Valberedning

Jennie Ingvarsson	Sammankallande
Jenny Sundqvist	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 november 2018.

Flerårsöversikt

	2018	2017
Resultat enligt resultaträkningen tkr	-708	1 012
Årets bokförda avskrivningar på byggnad och tomträtt tkr	4 491	1 800
Resultat exkl. avskrivningar tkr	3 783	2 812
Årets amorteringar tkr	-3 000	-1 500
Årets likvidöverskott tkr	783	1 312

Föreningen visar ett negativt resultat enligt resultaträkningen. Som framgår ovan är resultatet positivt om avskrivningarna inte beaktas. Avskrivningarna har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Nyckeltal

	2018	2017
Nettoomsättning tkr	8 737	7 195
Resultat efter finansiella poster tkr	-708	1 012
Soliditet %	75,5	75,1
Bokfört värde på fastigheten per m² boarea kr	67 445	68 154
Lån per m² boarea kr	16 266	16 740
Lån per m² boarea och lokalarea kr	14 095	14 506
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,36
Fastighetens belåningsgrad %	24,1	24,6

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	203 362 000	122 413 000	0	0	1 011 864
Disposition av föregående års resultat			0	1 011 864	-1 011 864
Årets resultat					-708 451
Belopp vid årets utgång	**203 362 000**	**122 413 000**	**0**	**1 011 864**	**-708 451**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 011 864
Årets resultat	-708 451
Totalt	303 413

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	158 225
Reservering fonden för yttre underhåll utöver stadgeenlig reservering	60 895
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	84 293
Totalt	303 413

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	8 736 599	7 194 931
Övriga rörelseintäkter	3	94 660	10 389
Summa rörelsens intäkter m.m.		8 831 259	7 205 320
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-3 176 434	-2 617 499
Övriga externa kostnader	5	-174 161	-120 822
Personalkostnader	6	-125 376	-66 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 491 147	-1 800 357
Övriga rörelsekostnader	7	0	-254 623
Summa rörelsens kostnader		-7 967 118	-4 859 602
Rörelseresultat		864 141	2 345 718
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-1 572 592	-1 333 854
Summa finansiella poster		-1 572 592	-1 333 854
Resultat efter finansiella poster		-708 451	1 011 864
Årets resultat		**-708 451**	**1 011 864**

Resultaträkningen för år 2017 speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktningen och framåt, dvs från och med 1 mars till 31 december 2017.

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	8	426 858 496	431 349 643
Summa materiella anläggningstillgångar		426 858 496	431 349 643
Summa anläggningstillgångar		426 858 496	431 349 643
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 101	0
Övriga fordringar	9	460 677	38 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	549 684	504 288
Summa kortfristiga fordringar		1 020 462	542 404
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 764 607	2 968 011
Summa kassa och bank		3 764 607	2 968 011
Summa omsättningstillgångar		4 785 069	3 510 415
SUMMA TILLGÅNGAR		**431 643 565**	**434 860 058**

BALANSRÄKNING

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		325 775 000	325 775 000
Summa bundet eget kapital		325 775 000	325 775 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 011 864	0
Årets resultat		-708 451	1 011 864
Summa fritt eget kapital		303 413	1 011 864
Summa eget kapital		326 078 413	326 786 864
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 14	99 950 000	102 950 000
Summa långfristiga skulder		99 950 000	102 950 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	3 000 000	3 000 000
Leverantörsskulder		143 705	59 496
Aktuell skatteskuld		670 000	370 000
Övriga skulder	12	75 000	94 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 726 447	1 598 910
Summa kortfristiga skulder		5 615 152	5 123 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**431 643 565**	**434 860 058**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Enligt BFNAR 2016:10 ses byggnad och tomträtt som en avskrivningsenhet med en gemensam bedömd nyttjandeperiod. Totalt nedlagda produktionskostnader minskat med avskrivningar redovisas i balansräkningen som Byggnad och tomträtt.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:
Byggnad 120 år
Tomträtt 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2	**Nettoomsättning**	**2018**	**2017**
	Årsavgifter, bostäder	4 388 615	3 585 391
	Årsavgifter, IT-kommunikation	216 480	180 400
	Varmvattenförbrukning	263 128	211 635
	Hyresintäkter, lokaler	2 591 774	2 238 695
	Fastighetsskatt, lokaler	252 431	211 322
	Hyresintäkter, garage	992 941	753 406
	Övriga hyresrelaterade intäkter	31 230	14 083
	Summa nettoomsättning	8 736 599	7 194 932

Not 3	**Övriga rörelseintäkter**	**2018**	**2017**
	Entreprenören enligt avtal	94 660	0
	Summa övriga rörelseintäkter	94 660	0

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsel	235 540	180 640
	Uppvärmning	453 834	411 806
	Vatten/avlopp	137 015	114 631
	Sophantering	43 903	26 888
	Försäkringspremier	32 390	26 518
	Tomträttsavgäld	1 091 000	909 167
	IT-kommunikation	210 862	177 768
	Teknisk förvaltning	323 623	271 906
	Fastighetsskatt	300 000	310 192
	Reparationer/underhåll	116 647	16 563
	Gemensamhetsanläggningar	57 000	42 750
	Parkeringstjänst	98 669	75 340
	Övriga driftkostnader	75 951	53 330
	Summa driftkostnader	3 176 434	2 617 499

Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Ekonomisk förvaltning	106 821	68 944
	Revision	26 507	16 000
	Bankkostnader	8 156	6 358
	IT-tjänster	5 777	14 768
	Övriga externa kostnader	26 900	14 752
	Summa övriga externa kostnader	174 161	120 822

Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvode	95 400	50 450
	Sociala avgifter	29 976	15 851
	Summa personalkostnader	125 376	66 301

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2018	2017
	Entreprenören enligt avtal	0	254 623
		0	254 623

NOTER

Not 8 Byggnader och tomträtt	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	433 150 000	0
Inköp	0	40 071 123
Omklassificeringar	0	399 500 000
Erhållen utbetald investeringsmoms	0	-6 421 123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	433 150 000	433 150 000
Ingående avskrivningar	-1 800 357	0
Årets avskrivningar byggnad	-2 390 875	-1 800 357
Årets avskrivningar tomträtt	-2 100 272	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 291 504	-1 800 357
Utgående redovisat värde	426 858 496	431 349 643
Redovisat värde byggnader	283 865 968	286 256 843
Redovisat värde tomträtt	142 992 528	145 092 800
Summa redovisat värde	426 858 496	431 349 643
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	144 000 000	151 000 000
Taxeringsvärde mark	63 000 000	63 000 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder	177 000 000	177 000 000
Lokaler	30 000 000	37 000 000

Not 9 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Fordran Entreprenören	23 217	0
Momsfordran	9 309	6 762
Övriga fordringar	428 151	31 354
Summa övriga fordringar	460 677	38 116

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	16 258	15 862
Upplupen varmvattenförbrukning	105 685	153 858
Tomträttsavgäld	272 750	272 750
Ekonomisk förvaltning	20 683	0
Övriga förutbet kostnader & uppl intäkter	134 308	61 818
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 684	504 288

NOTER

Not 11 Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	10 600 000	11 000 000
Amortering efter 5 år	89 350 000	91 950 000
Summa långfristiga skulder	99 950 000	102 950 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2020-03-03	0,93	400 000	600 000
Nordea	2020-03-03	0,93	650 000	25 587 500
Nordea	2021-03-03	1,25	650 000	25 587 500
Nordea	2022-03-03	1,56	650 000	25 587 500
Nordea	2024-03-04	2,29	650 000	25 587 500
Summa			**3 000 000**	**102 950 000**
Avgår kortfristig del				**3 000 000**
Summa långfristiga skulder				**99 950 000**

Not 12 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Skuld Entreprenören	0	84 693
Övriga skulder	75 000	10 095
Summa övriga skulder	75 000	94 788

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 316 052	1 265 101
Upplupna räntekostnader	120 439	123 777
Uppvärmning	0	71 664
Gemensamhetsanläggningar	99 750	42 750
Övriga upplupna kostnader	190 206	95 618
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 726 447	1 598 910

NOTER

Not 14 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	107 450 000	107 450 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret redovisas tillsammans i förvaltningsberättelsen för att ge läsaren av Årsredovisningen en bättre överblick av föreningens verksamhet.

Stockholm den 15/4-19
Brf Sturehillshöjden

Lena Dalman
Ordförande

Annette Alenius
Ledamot

Johnathan Browall Nordström
Ledamot

Fahkri Tehrani
Ledamot

Johan Sundström
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4. 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden, org.nr 769627-5184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturehillshöjden för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 Sturehillshöjden för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 21 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor