



Årsredovisning 2019

Brf Sturehillshöjden

Org. 769627-5184

8

RÖ
AS

Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 3 |
| Resultaträkning | 7 |
| Balansräkning | 8 |
| Kassaflödesanalys | 10 |
| Noter | 11 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

Styrelsen Brf Sturehillshöjden, Sturehillsvägen 12, 117 56 Stockholm
styrelsen@brfsturehillshojden.se

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

B

KÜ
AB
df
Φ

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska 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.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 23 augusti 2016 fastigheten Årstadalsskolan 8 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i fem-sex våningar, på adressen Sturehillsvägen 4-26.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Årstadalsskolan 8 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 31 december 2019 1 091 Kkr. Avtalet gäller till och med 30 juni 2025.

Den totala byggnadsytan uppgår till 7 304 kvm, varav 6 329 kvm utgör lägenhetsyta och 975 kvm lokalyta. Föreningen disponerar över 57 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning
36 st 2 rum och kök
26 st 3 rum och kök
20 st 4 rum och kök

Samtliga 82 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

| <u>Lokal</u> | <u>Yta</u> | <u>Moms</u> | <u>Löptid t.o.m.</u> |
|--------------|------------|-------------|----------------------|
| Förskola | 975 | ja | 2027-09-30 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen har 2017 erhållit 6 421 123 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Gemensamhetsanläggning

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

Föreningen kommer till dessa att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 57 000 kr på 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, utnyttja, 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.

B

RÖ
CB
st

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel hade föreningen tecknat med JM@Home AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 23 januari 2014 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 17 december 2015. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 12 november 2018. Styrelsen har sitt säte i Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag. Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde via bolag s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. 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. Fastighetskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 143 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 142. Under året har 13 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2019 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|--------------|
| Lena Dalman | Ledamot/ordf |
| Annette Alenius | Ledamot |
| Johnathan Browall | Ledamot |
| Rebecca Öberg | Ledamot |
| Johan Sundström* | Ledamot |
| Carin Laduffjäll | Suppleant |
| Boris Jurisic* | Suppleant |

*Avgått under året.

Revisor

Till revisor har Öhrlings PwC AB valts.

Valberedningen

Består av Jenny Sundström och Åsa Widert Schoug.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

- Hanteringen av föreningens garage övertogs av Styrelsen sommaren 2019.
- Nya hyresavtal togs fram och alla p-platshyrare undertecknade de nya avtalen.
- De nya laddplatserna är på plats och extra inbrottskydd har installerats på garageporten.
- Städavtal tecknades med Städhuset 2019-07-01 (1 år) för trapphus och andra utrymmen samt även för städning av garaget (2 gånger per år)
- Försäkringsavtalet med Trygg Hansa förlängt från 2019-07-01.
- Avtal för teknisk förvaltning tecknat med JM@Home från 2019-07-01 och tre år framöver.
- Installation av automatisk trappbelysning beslutades vid extrainsatt stämma 2019-11-18. Installation utförs av JM.
- Cykelrummen förseddes under våren med upphängningsanordningar och hyllor.
- Sopsortering av hushållsavfall kom på plats.
- Skydd för låsvreden på soprumsdörrarna har monterats.
- Styrelsen har haft kontinuerliga kontakter med JM för att följa upp på garanti-ärenden. Det har rört planteringar på våra grönområden, energideklaration, besiktning av och certifikat för lekplatserna m.m. Parkettbyte (garantiarbete) för ett antal lägenheter påbörjades under hösten 2019 (arbetet slutfört jan 2020.)

Rö
B
d

Föreningens resultat för år 2019 är en vinst. Resultatet är högre än föregående år.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat något till följd av gjorda amorteringar. I resultatet för år 2019 ingår avskrivningar. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och amorteringar har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns de

belopp som föreningen har amorterat och lagt ner i investeringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, och ingen förändring är planerad för kommande år.

Planerat underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras med ett årligt belopp motsvarande 25 kr/m² boarea för föreningens hus.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelseavgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Total |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 203 362 000 | 122 413 000 | 0 | 1 011 864 | -708 451 | 326 078 413 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | |
| Avsättning till yttre fond | | | 219 120 | -219 120 | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -708 451 | 708 451 | |
| Årets resultat | | | | | 113 934 | 113 934 |
| Belopp vid årets utgång | 203 362 000 | 122 413 000 | 219 120 | 84 293 | 113 934 | 326 192 347 |

Flerårsöversikt

| | 2019 | 2018 | 2017 |
|---|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, Kkr | 8 652 | 8 737 | 7 195 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | 114 | -708 | 1 012 |
| Soliditet, % | 76,1 | 75,5 | 75,1 |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 728 | 728 | 714 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 15 795 | 16 266 | 16 740 |
| Lån per kvm bostadsrätts- och lokalyta, kr | 13 687 | 14 095 | 14 506 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 32 132 | 32 132 | 32 132 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,51 | 1,51 | 1,36 |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 23,6 | 24,1 | 24,6 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

B

Rö
B ok
al

Resultatdisposition

| | |
|--|---------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | 84 293 |
| Årets resultat | 113 934 |
| | <hr/> |
| | 198 227 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 158 225 |
| I ny räkning överföres | 40 002 |
| | <hr/> |
| | 198 227 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

B

Rö
B
cf
*

RESULTATRÄKNING

| | | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 8 651 933 | 8 736 599 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 700 | 94 660 |
| Summa rörelsens intäkter m.m. | | 8 653 633 | 8 831 259 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -3 078 973 | -3 176 434 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -176 610 | -174 161 |
| Personalkostnader | 6 | -133 767 | -125 376 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 615 074 | -4 491 147 |
| Summa rörelsens kostnader | | -7 004 424 | -7 967 118 |
| Rörelseresultat | | 1 649 209 | 864 141 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -1 535 275 | -1 572 592 |
| Summa finansiella poster | | -1 535 275 | -1 572 592 |
| Resultat efter finansiella poster | | 113 934 | -708 451 |
| Årets resultat | | 113 934 | -708 451 |

RÖ
B
d

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | Not | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | 7 | 423 263 351 | 426 858 496 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 265 535 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 423 528 886 | 426 858 496 |
| Summa anläggningstillgångar | | 423 528 886 | 426 858 496 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 10 101 |
| Övriga fordringar | 9 | 130 206 | 460 677 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 484 236 | 549 684 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 614 442 | 1 020 462 |
| Kassa och bank | | 4 269 105 | 3 764 607 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 883 547 | 4 785 069 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 428 412 433 | 431 643 565 |

B

Rö" chf
JB sk
cl

BALANSRÄKNING

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| | Not | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 325 775 000 | 325 775 000 |
| Uppskrivningsfond | | 219 120 | 0 |
| Summa bundet eget kapital | | 325 994 120 | 325 775 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 84 293 | 1 011 864 |
| Årets resultat | | 113 934 | -708 451 |
| Summa fritt eget kapital | | 198 227 | 303 413 |
| Summa eget kapital | | 326 192 347 | 326 078 413 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 14 | 97 150 000 | 99 950 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 97 150 000 | 99 950 000 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 11, 14 | 2 800 000 | 3 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 193 325 | 143 705 |
| Aktuell skatteskuld | | 271 640 | 670 000 |
| Övriga skulder | 12 | 18 600 | 75 000 |
| Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 1 786 521 | 1 726 447 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 070 086 | 5 615 152 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 428 412 433 | 431 643 565 |

B

Rö
B
cl

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 1 649 209 | 864 141 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 3 615 074 | 4 491 147 |
| Erlagd ränta | -1 535 275 | -1 572 592 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 3 729 008 | 3 782 696 |
| Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital | | |
| Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar | 10 101 | -10 101 |
| Minskning(+)/ökning(-) av fordringar | 395 918 | -552 649 |
| Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder | 49 620 | 84 209 |
| Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder | -394 685 | 492 440 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 3 789 962 | 3 796 595 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av inventarier, verktyg och installationer | -357 089 | 0 |
| Bidrag från Naturvårdsverket för laddstolpar | 71 625 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -285 464 | 0 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering långfristiga lån | -3 000 000 | -3 000 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -3 000 000 | -3 000 000 |
| Förändring av likvida medel | 504 498 | 796 595 |
| Likvida medel vid årets början | 3 764 607 | 2 968 012 |
| Likvida medel vid årets slut | 4 269 105 | 3 764 607 |

B

Rö
B
OK
J
OK

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

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.

Föreningens hus är uppfört på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnad.

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden, 120 år och en linjär avskrivningsplan tillämpas. En eventuell bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Inventarier beräknas ha en livslängd på 10-15 år och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig ömföring mellan fritt och bundet kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 | Årsavgifter och hyresintäkter | 2019 | 2018 |
|-------|--|------------------|------------------|
| | Årsavgifter, bostäder | 4 388 617 | 4 388 615 |
| | Årsavgifter, IT-kommunikation | 216 480 | 216 480 |
| | Varmvattenförbrukning | 248 623 | 263 128 |
| | Hyresintäkter, lokaler | 2 690 274 | 2 591 774 |
| | Fastighetsskatt, lokaler | 252 431 | 252 431 |
| | Hyresintäkter, garage | 823 415 | 992 941 |
| | Övriga hyresrelaterade intäkter | 32 093 | 31 230 |
| | Summa årsavgifter och hyresintäkter | 8 651 933 | 8 736 599 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2019 | 2018 |
|-------|-------------------------------------|--------------|---------------|
| | Entreprenören enligt avtal | 0 | 94 660 |
| | Övr ersättn och intäker | 1 700 | 0 |
| | Summa övriga rörelseintäkter | 1 700 | 94 660 |

Rö
JB
u

NOTER

| Not 4 | Driftskostnader | 2019 | 2018 |
|-------|-------------------------------|------------------|------------------|
| | Fastighetsel | 215 948 | 235 540 |
| | Uppvärmning | 379 424 | 453 834 |
| | Vatten/avlopp | 82 505 | 137 015 |
| | Sophantering | 45 856 | 43 903 |
| | Försäkringspremier | 39 946 | 32 390 |
| | Tomträttsavgäld | 1 091 000 | 1 091 000 |
| | IT-kommunikation | 211 835 | 210 862 |
| | Teknisk förvaltning inkl städ | 367 118 | 323 623 |
| | Fastighetsskatt | 308 000 | 300 000 |
| | Reparationer/underhåll | 131 457 | 116 647 |
| | Gemensamhetsanläggningar | 57 000 | 57 000 |
| | Parkerings tjänst | 30 180 | 98 669 |
| | Övriga driftskostnader | 118 704 | 75 951 |
| | Summa driftkostnader | 3 078 973 | 3 176 434 |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2019 | 2018 |
|-------|---------------------------------------|----------------|----------------|
| | Ekonomisk förvaltning | 96 033 | 106 821 |
| | Revision inkl rådgivning | 41 365 | 26 507 |
| | Bankkostnader | 8 296 | 8 157 |
| | IT-tjänster | 8 111 | 5 777 |
| | Övriga externa kostnader | 22805 | 26899 |
| | Summa övriga externa kostnader | 176 610 | 174 161 |

| Not 6 | Personalkostnader | 2019 | 2018 |
|-------|--------------------------------|----------------|----------------|
| | Styrelsearvode | 101 786 | 95 400 |
| | Sociala avgifter | 31 981 | 29 976 |
| | Summa personalkostnader | 133 767 | 125 376 |

Noter till balansräkningen

| Not 7 | Byggnader och tomträtt | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|--------------------|--------------------|
| | Ingående anskaffningsvärde | 433 150 000 | 433 150 000 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 433 150 000 | 433 150 000 |
| | Ingående avskrivningar | -6 291 504 | -1 800 357 |
| | Årets avskrivningar byggnad | -2 390 875 | -2 390 875 |
| | Årets avskrivningar tomträtt | -1 204 270 | -2 100 272 |
| | Utgående ackumulerade avskrivningar | -9 886 649 | -6 291 504 |
| | Utgående redovisat värde | 423 263 351 | 426 858 496 |
| | Redovisat värde byggnader | 281 475 093 | 283 865 968 |
| | Redovisat värde tomträtt | 141 788 258 | 142 992 528 |
| | Summa redovisat värde | 423 263 351 | 426 858 496 |
| | Taxeringsvärdets fördelning | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 163 200 000 | 144 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 88 600 000 | 63 000 000 |

RÖ
B
↓
cl

NOTER

| | | | |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 8 | Inventarier, verktyg och installationer | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Inköp | 357 089 | 0 |
| | Erhållet bidrag | -71 625 | 0 |
| | Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 285 464 | 0 |
| | Årets avskrivningar | -19 929 | 0 |
| | Utgående redovisat värde | 265 535 | 0 |

| | | | |
|--------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 9 | Övriga fordringar | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Fordran Entreprenören | 0 | 23 217 |
| | Momsfordran | 2 419 | 9 309 |
| | Övriga fordringar | 127 787 | 428 152 |
| | Summa övriga fordringar | 130 206 | 460 678 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 10 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Försäkringspremier | 23 430 | 16 258 |
| | Upplupen varmvattenförbrukning | 99 679 | 105 685 |
| | Tomträttsavgäld | 272 750 | 272 750 |
| | Ekonomisk förvaltning | 23 421 | 20 683 |
| | Övriga förutbet kostnader & uppl intäkter | 64 956 | 134 308 |
| | Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 484 236 | 549 684 |

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 11 | Långfristiga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Amortering inom 2 till 5 år | 10 400 000 | 10 600 000 |
| | Amortering efter 5 år | 86 750 000 | 89 350 000 |
| | Summa långfristiga skulder | 97 150 000 | 99 950 000 |

| Kreditgivare | Villkorsändring | Ränta % | Amortering 2020 | Skuld per 2019-12-31 |
|-----------------------------------|-----------------|---------|--------------------|-------------------------|
| Nordea Hypotek | 2020-03-03 | 0,93 | 200 000 | 200 000 |
| Nordea Hypotek | 2020-03-03 | 0,93 | 650 000 | 24 937 500 |
| Nordea Hypotek | 2021-03-03 | 1,25 | 650 000 | 24 937 500 |
| Nordea Hypotek | 2022-03-03 | 1,56 | 650 000 | 24 937 500 |
| Nordea Hypotek | 2024-03-04 | 2,29 | 650 000 | 24 937 500 |
| Summa | | | 2 800 000 | 99 950 000 |
| Avgår kortfristig del | | | | 2 800 000 |
| Summa långfristiga skulder | | | | 97 150 000 |

| | | | |
|---------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 12 | Övriga skulder | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| | Övriga skulder | 18 600 | 75 000 |
| | Summa övriga skulder | 18 600 | 75 000 |

B
Rü
B
J
ef
al

NOTER

| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--|------------|------------|
| | Förutbetalda hyror & avgifter | 1 417 037 | 1 316 052 |
| | Upplupna räntekostnader | 117 102 | 120 439 |
| | Upplupen revisionskostnad | 15 000 | 15 000 |
| | Gemensamhetsanläggningar | 156 750 | 99 750 |
| | Övriga upplupna kostnader | 80 632 | 175 206 |
| | Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 1 786 521 | 1 726 447 |

Övriga noter

| Not 14 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------|--------------------------|-------------|-------------|
| | Fastighetsinteckningar | 107 450 000 | 107 450 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 107 450 000 | 107 450 000 |

Not 15 Händelser efter räkenskapsåret

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad. Bedömningen bygger på att föreningen är förhållandevis stor (82 lägenheter) och att hyreskontraktet med Stockholms stad för förskolan löper ända till 2027-09-30.

Stockholm 2020-05-18



Lena Dalman
Ordförande

Annette Alenius



Johnathan Browall Nordström

Rebecca Öberg



Carin Ladufjäll
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2020.

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 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 de 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. De 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.

B

- 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 2019 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
- 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 20 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ella B', is written over the printed name.

Ella Bladh
Auktoriserad revisor