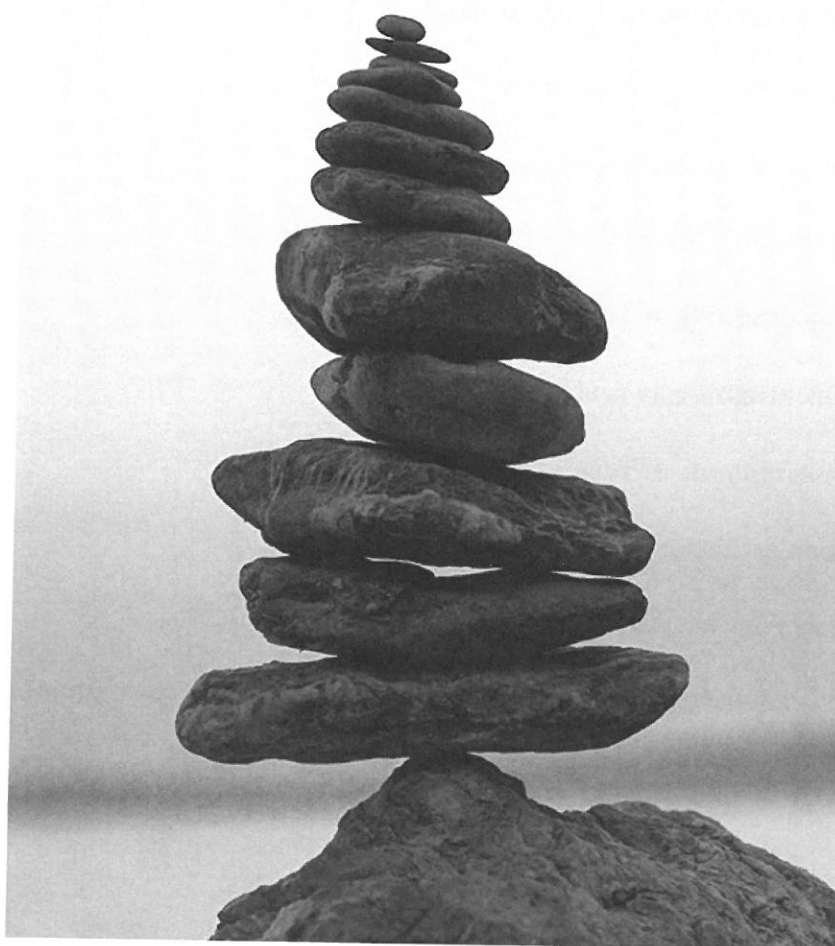


Årsredovisning 2021

BRF STUREHILLSHÖJDEN

769627-5184



Simpleko

Kallelse till ordinarie föreningsstämma i

BRF Sturehillshöjden

- Tid:** tisdagen den 31 maj 2022 kl. 19.00
- Plats:** Lustikulla – Liljeholmen Konferens & Event, Liljeholmsvägen 18, Stockholm
- § 1 Stämmans öppnande
- § 2 Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar/justering av röstlängd
- § 3 Val av ordförande vid stämman
- § 4 Val av sekreterare vid stämman
- § 5 Fastställande av dagordning
- § 6 Val av två justerare, tillika rösträknare
- § 7 Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- § 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning
- § 9 Föredragning av revisionsberättelsen
- § 10 Fastställande av resultat- och balansräkning
- § 11 Resultatdisposition
- § 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- § 13 Fråga om arvode till styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
- § 14 Val av styrelseledamöter och suppleanter
- Valberedningen föreslår att paragrafen omedelbart justeras.
- § 15 Val av revisorer och suppleant
- § 16 Val av valberedning
- § 17 Proposition
- Uthyrning av gästlägenheten till flyktingar från Ukraina
- § 18 Avslutning

Välkomna!
Styrelsen

KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF STUREHILLSHÖJDEN

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	20

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank. 

Lägenhetsfördelning

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

Föreningen har en uthyrd lokal med följande löptid:

Lokal	Yta	Moms	Löptid t.o.m
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 en 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 tills dess att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 57 000 kr per år i enlighet med paragraf 10 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 tillhörande anordningar samt belysning och skyltar för allmänna gator och vägar i området belastar föreningens tomträtt till förmån för Stockholms stad.

Försäkring

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-23 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-17. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-11-12.

Säte

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

Föreningen 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 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Årstadalsskolan 8, vilken förvärvades 2016-08-23. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus, innehållande 82 bostadsrätter och 1 lokal på adressen Sturehillsvägen 4-26 i Stockholm. Fastigheten färdigställdes 2016 och har värdeår 2016.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Årstadalsskolan 8 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden uppgår per 2021-12-31 till 1 091 Kkr. Avtalet gäller till och med 2025-06-30.

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

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2021-05-31 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lena Dalman	ordförande
Annette Alenius	ledamot
Johnathan Browall Nordström	ledamot
Karin Arvidsson Ladufjäll	ledamot
Malin Nilsson	ledamot
Agnes Tongur (avgått 2021-12-21)	suppleant
Danijela Ravlic Juric	suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Jenny Sundqvist och Åsa Widert Schoug.

Firmateckning

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

Revisorer

Till revisor har Öhrlings PwC AB valts

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-31. Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 17 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2020 Installerat kamerabevakning av cykelrum
- 2020 Energideklaration
- 2020 Installation av Wifi i garaget
- 2020 Installation av automatiska dörröppnare
- 2020 Utbyte av armatur (till LED) i trapphusen med ”rörelsevakt”.

Planerade underhåll

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Till framtida fastighetsunderhåll samlas medel via en årlig avsättning till den yttre underhållsfonden i enlighet med föreningens stadgar, beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus.

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2021 är en förlust. Anledningen till underskottet beror på avskrivningar. Resultatet för år 2021 är bättre än resultatet för år 2020. Förändringen beror främst på lägre räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Den har i jämförelse med år 2020 minskat, vilket beror på omförhandling av ett lån till lägre ränta samt föreningens löpande amorteringar.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån så har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, men i samband med budgetarbetet inför år 2022 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 4 % fr.o.m. 1 januari 2022.

Underhåll/investeringar

Underhåll/investeringar i fastigheten som genomförts under räkenskapsåret:

Laddstolpar 15 stycken	173 Kkr
Montage av brytskydd på 18 dörrar	77 Kkr
Nya entrétavlor	40 Kkr
Nya filter till lägenheterna	67 Kkr

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 142 st. Tillkommande medlemmar under året var 25 och avgående medlemmar under året var 23. Vid räkenskapsårets slut fanns det 144 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 1 208 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2022 = 483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	8 996 056	8 719 711	8 653 633	8 736 599
Resultat efter fin. poster	-132 993	-360 633	113 934	-708 451
Soliditet, %	77	77	76	76
Yttre fond	200 557	377 345	219 120	0
Taxeringsvärde	251 800 000	251 800 000	251 800 000	207 000 000
Bostadsyta, kvm	6 329	6 329	6 329	6 329
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	694	693	693	693
Lån per kvm bostadsyta, kr	14 607	15 318	15 792	16 266
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,51	1,51	1,51
Belåningsgrad, %	22,22	23,10	23,61	24,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	203 362 000	-	-	203 362 000
Upplåtelseavgifter	122 413 000	-	-	122 413 000
Fond, yttre underhåll	377 345	-	-176 788	200 557
Balanserat resultat	40 002	-360 633	176 788	-143 843
Årets resultat	-360 633	360 633	-132 993	-132 993
Eget kapital	325 831 714	0	-132 993	325 698 721

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-143 843
Årets resultat	-132 993
Totalt	<u>-276 836</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	158 225
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 895
Balanseras i ny räkning	-250 166
	<u><u>-276 836</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 996 056	8 719 710
Summa rörelseintäkter		8 996 056	8 719 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-3 748 892	-3 466 373
Övriga externa kostnader	7	-331 235	-351 989
Personalkostnader	8	-156 386	-155 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 621 740	-3 618 852
Summa rörelsekostnader		-7 858 253	-7 592 617
RÖRELSERESULTAT		1 137 803	1 127 094
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 270 796	-1 487 727
Summa finansiella poster		-1 270 796	-1 487 727
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-132 993	-360 633
ÅRETS RESULTAT		-132 993	-360 633

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	10	276 693 340	279 084 220
Tomträtt	11	139 379 714	140 583 986
Inventarier och installationer	12	387 835	241 828
Summa materiella anläggningstillgångar		416 460 889	419 910 034
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		416 460 889	419 910 034
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		58 754	1 164 217
Övriga fordringar	13	97 650	64 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	495 082	496 962
Summa kortfristiga fordringar		651 486	1 725 226
Kassa och bank		3 168 686	3 408 788
Kassa och bank		3 168 686	3 408 788
Summa kassa och bank		3 168 686	3 408 788
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 820 172	5 134 015
SUMMA TILLGÅNGAR		420 281 061	425 044 049

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		325 775 000	325 775 000
Fond för yttre underhåll		200 557	377 345
Summa bundet eget kapital		325 975 557	326 152 345
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-143 843	40 002
Årets resultat		-132 993	-360 633
Summa fritt eget kapital		-276 836	-320 631
SUMMA EGET KAPITAL		325 698 721	325 831 714
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 19	66 462 500	70 312 500
Övriga långfristiga skulder	16	17 500	17 500
Summa långfristiga skulder		66 480 000	70 330 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 19	25 987 500	26 637 500
Leverantörsskulder		161 621	166 769
Skatteskulder		0	-31 163
Övriga kortfristiga skulder	17	157 340	222 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 795 879	1 886 266
Summa kortfristiga skulder		28 102 340	28 882 335
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		420 281 061	425 044 049

Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Likvida medel vid årets början	3 408 788	4 269 105
Resultat efter finansiella poster	-132 993	-360 633
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	3 621 740	3 618 852
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 488 747	3 258 219
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 073 740	-1 113 203
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-129 995	-5 332
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	4 432 492	2 139 684
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-172 595	0
Kassaflöde från investeringar	-172 595	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-4 500 000	-3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 500 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-240 103	-860 316
Likvida medel vid årets slut	3 168 686	3 408 789

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Sturehillshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Jämförelsetalen har för en del poster i år klassificerats annorlunda på grund av systembyte hos den ekonomiska förvaltaren. Korrigeringen är ej av väsentlig beloppsmässig betydelse och upplysningen lämnas för läsarens förståelse.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad och tomträtt	120 år
Installationer	10-15 år

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Föreningen är skattebefriad från värdeåret 2016 och 15 år framåt avseende bostadsdelen. För lokalen betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fastighetslån

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

	2021	2020
Not 2, Rörelseintäkter		
Elförbrukning laddstolpar bil	30 990	18 095
Fastighetsskatt, lokaler	419 138	252 431
Hysesintäkter, garage	923 039	861 769
Hysesintäkter, lokaler	2 690 276	2 690 274
Hysesintäkter, övernattningslägenhet	14 700	14 600
TV/Bredband	215 820	213 833
Varmvattenförbrukning	234 063	233 130
Årsavgifter, bostäder	4 393 378	4 388 500
Övriga intäkter	74 652	47 079
Summa	8 996 056	8 719 710

	2021	2020
Not 3, Fastighetsskötsel		
Besiktning och service	118 773	38 369
Entrémattor	30 390	29 534
Larm och bevakning	21 878	20 112
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	52 710	0
Snöskottning	56 552	7 547
Städning	126 861	128 909
Teknisk förvaltning	317 540	310 728
Trädgårdsarbete	67 889	18 284
Summa	792 592	553 482

	2021	2020
Not 4, Reparationer och underhåll		
Försäkringsskador	23 701	0
Reparationer	177 448	137 185
Underhåll	184 895	335 013
Summa	386 044	472 197

	2021	2020
Not 5, Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	303 503	206 553
Sophämtning	94 104	95 344
Uppvärmning	419 514	366 723
Vatten	83 803	109 363
Summa	900 924	777 983

Not 6, Övriga driftskostnader	2021	2020
Fastighetsförsäkringar	56 682	51 026
Fastighetsskatt	308 000	308 000
Självrisker	18 900	0
TV/Bredband	194 749	212 684
Tomträttsavgälder	1 091 000	1 091 000
Summa	1 669 331	1 662 710

Not 7, Övriga externa kostnader	2021	2020
Bankkostnader	8 412	4 706
Ekonomisk förvaltning	111 776	98 549
Förbrukningsinventarier/-material	27 758	22 595
Gemensamhetsanläggningar	57 000	57 000
It-tjänster	10 148	10 428
Konsultkostnader	0	85 164
Revisionsarvoden	48 056	45 904
Övriga externa kostnader	68 085	27 643
Summa	331 235	351 989

Not 8, Personalkostnader	2021	2020
Sociala avgifter	37 386	37 153
Styrelsearvoden	119 000	118 250
Summa	156 386	155 403

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 269 521	1 482 023
Övriga räntekostnader	1 275	5 704
Summa	1 270 796	1 487 727

Not 10, Byggnad	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	288 057 200	288 057 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>288 057 200</u>	<u>288 057 200</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 972 980	-6 582 107
Årets avskrivning	-2 390 880	-2 390 873
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-11 363 860</u>	<u>-8 972 980</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>276 693 340</u></u>	<u><u>279 084 220</u></u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	163 200 000	163 200 000
Taxeringsvärde mark	88 600 000	88 600 000
Summa	251 800 000	251 800 000

Not 11, Tomträtt	2021	2020
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	145 092 800	145 092 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>145 092 800</u>	<u>145 092 800</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 508 814	-3 304 542
Årets avskrivning	-1 204 272	-1 204 272
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-5 713 086</u>	<u>-4 508 814</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>139 379 714</u></u>	<u><u>140 583 986</u></u>

Not 12, Inventarier och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	285 464	357 089
Inköp	354 928	0
Avgår erhållet bidrag från Naturvårdsverket	-182 333	-71 625
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>458 059</u>	<u>285 464</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-43 636	-19 929
Avskrivningar	-26 588	-23 707
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-70 224</u>	<u>-43 636</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>387 835</u></u>	<u><u>241 828</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	31 163	0
Skattekonto	64 047	64 047
Övriga fordringar	2 440	0
Summa	97 650	64 047

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Ekonomisk förvaltning	24 385	23 489
Försäkringspremier	29 065	27 296
TV/Bredband	34 616	0
Tomträtt	272 750	272 750
Upplupna varmvattenintäkter	80 724	90 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 542	82 695
Summa	495 082	496 962

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Skuld 2020-12-31
Nordea Hypotek AB	2022-03-03	1,56 %	23 637 500	24 287 500
Nordea Hypotek AB	2024-03-04	2,29 %	23 637 500	24 287 500
Stadshypotek AB	2025-03-01	0,91 %	23 037 500	24 087 500
Stadshypotek AB	2023-03-01	0,42 %	22 137 500	24 287 500
Summa			92 450 000	96 950 000
<i>Varav kortfristig del</i>			25 987 500	26 637 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 16, Övriga långfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Mottagna depositioner	17 500	17 500
Summa	17 500	17 500

Not 17, Övriga kortfristiga skulder	2021-12-31	2020-12-31
Momsskuld	157 340	217 522
Skuld till förvaltare	0	5 441
Summa	157 340	222 963

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
El	16 640	23 595
Förutbetalda avgifter/hyror	1 224 060	1 365 992
Sociala avgifter	17 170	16 933
Styrelsearvode	54 646	53 894
Upplupna kostnader för gemensamhetsanläggningar	270 750	213 750
Uppvärmning	63 571	45 512
Utgiftsräntor	70 781	96 341
Vatten	18 928	22 156
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 333	33 093
Summa	1 795 879	1 886 266

Not 19, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	107 450 000	107 450 000
Summa	107 450 000	107 450 000

Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lena Dalman
Ordförande

Annette Alenius
Ledamot

Johnathan Browall Nordström
Ledamot

Karin Arvidsson Ladufjäll
Ledamot

Malin Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STUREHILLSHÖJDEN 769627-5184 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA DALMAN

Lena Dalman

2022-05-12 12:31:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANNETTE ALENIUS

Annette Alenius
Ledamot

2022-05-11 16:24:21 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHNATHAN BROWALL
NORDSTRÖM

Johnathan Browall Nordström

2022-05-11 11:11:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN ARVIDSSON
LADUFJÄLL

Karin Arvidsson Ladufjäll

2022-05-11 11:41:59 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MALIN NILSSON

Malin Nilsson

2022-05-11 17:04:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

2022-05-12 14:17:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2021.

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 2021 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 Sturehillshöjden för år 2021 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 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ella Bladh

Ella Bladh

Auktoriserad revisor

2022-05-12 14:18:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post



Proposition angående uthyrning av gästlägenheten till flyktingar från Ukraina

Det har kommit förslag från medlemmar om att hyra/låna ut gästlägenheten till flyktingar från Ukraina. Då gästlägenheten nyttjas av tre stycken bostadsrättsföreningar; Brf Liljeholmshöjden, Brf Sturehillshöjden och Brf Vinbäret, har frågan tagits upp i ett samarbetsforum för dessa tre föreningar. Beslutet som samarbets-forumet tog var att hänvisa frågan till respektive brfs årsstämma och där rösta om huruvida vi vill gå vidare med att undersöka om det är görbart att hyra ut gästlägenheten.

Det är ett flertal frågor som ska besvaras för att kunna hyra ut: finns det en resurs som kan driva frågan gentemot kommunen, vem skulle stå som uthyrare då vår gemensamhetsanläggning ännu inte är instiftad, hur skulle det praktiskt fungera med exempelvis tvättmöjligheter, vilken försäkring skulle täcka dem som bor där, med mera.

Om alla tre årsstämmor röstar ja till att gå vidare behöver sedan allt praktiskt hanteras av någon person, vilket är ett krav för att projektet ska kunna drivas. Intresse för att vara möjlig resurs för det här projektet anmäls i så fall senast 8 juni (vilket är datum för nästa möte för föreningarnas samarbetsforum).

Om samtliga årsstämmor röstar "ja" innebär det att vi stänger bokningen för gästlägenheten från och med 1 september, under det att fortsatt undersökning sker.

Styrelsens förslår

Samarbetsforumets möte genomfördes i början av invasionen i Ukraina. Det fanns då ett akut behov som eventuellt har mattas av, iallafall temporärt. Behovets akuta karaktär framöver kan vi inte sia om. Men då samarbetsforumet bestämt att årsstämma ska få uttrycka sin åsikt så läggs denna proposition fram.

Styrelsens motivering.

Gästlägenheten torde inte uppfylla kraven för en bostad. Det finns exempelvis ingen spis eller tvättmaskin. Styrelsen är tveksam till om Stockholms stad kommer att godkänna lägenheten för uthyrning.

Styrelsens förslag:

- att inte hyra ut gästlägenheten.



Hyr ut din bostad

Funderar du på att hyra ut hela eller del av din bostad? Stockholms stad söker efter lägenheter som under en övergångsperiod kan användas som bostad för nyanlända. Kanske har du en lägenhet som du kan hyra ut eller som går att dela av, ett källarplan eller någon annan boendelösning som är lämplig att hyra. Bostaden måste ligga innanför kommungränsen för Stockholms stad.

Om nyanlända

En nyanländ person har fått uppehållstillstånd och ska så snabbt som möjligt komma igång med livet i sitt nya hemland. Basen för detta är att personen har en bostad.

Nyanlända som placeras i privatbostäder är vanligen familjer men även vuxna i ensamhushåll. Vilka personer som anvisas vet staden först nära inpå att de kommer till oss. Ursprungsnation kan variera. En nyanländ person följer sitt personliga etableringsprogram. Dagtid är vuxna iväg på kurser i svenska och samhällsorientering samt söker jobb och mer varaktig bostad. Barnen går i förskola och skola.

Staden ordnar genomgångsbostäder

En del nyanlända ordnar egen bostad själva medan andra blir anvisade till en kommun av Migrationsverket. Kommunen ansvarar då, enligt bosättningslagen, för att ordna bostad åt den nyanlände. Stockholm erbjuder nyanlända tillfälliga bostäder, så kallade genomgångsbostäder. Här finns mer information om [Genomgångsbostäder](#).

Vi söker:

- Lägenheter med möjlighet att laga mat, tillgång till dusch, toalett och tvättmaskin. Ersättningen varierar beroende på lägenhetens storlek och antal rum.
- Bostaden måste ligga innanför kommungränsen för Stockholms stad. Vi har inte möjlighet att ta emot bostäder som det finns pälsdjur i.

Gör en intresseanmälan

Har du ett boende som du tror kan passa för ändamålet är du välkommen att höra av dig genom att fylla i en intresseanmälan, skicka ett mejl till bostadskansliet.sof@stockholm.se eller ringa oss på 08-508 331 50. Bostaden måste ligga innanför kommungränsen för Stockholms stad. Gör en intresseanmälan för att hyra ut en hel bostad:

[Gör en intresseanmälan](#)

Så här går det till

1. Fyll i dina uppgifter i formuläret.
2. Vi gör en första bedömning av din intresseanmälan och om de grundläggande kriterierna är uppfyllda gör vi ett besök i bostaden.
3. Om bostaden uppfyller kraven skriver vi ett kontrakt där du står som hyresvärd och Stockholms stad som hyresgäst.
4. Stockholms stad matchar sedan ditt boende med en familj eller person som fått uppehållstillstånd.
5. Familjen eller personen flyttar in.

Hysesavtalet

Hysesavtalet gäller i minst 6 månader, men vi ser gärna att du kan hyra ut din bostad under en längre tid. Vi i Stockholms stad tar fram avtalet som tecknas mellan dig och oss. Vi skriver sedan ett tredjehandskontrakt med den nyanlände.

Uppsägning av avtal

Det går alltid att säga upp avtalet. Uppsägningstiden är tre månader och gäller för bägge parter.

Hemförsäkring

Du behöver ta reda på och säkerställa att din hemförsäkring täcker för en uthyrning. Stockholms stad ser till så att hyresgästen tecknar en egen hemförsäkring.

Staden kontrollerar

Innan vi tecknar avtal ska alla som vill hyra ut sin bostad godkännas. Bland annat kontrolleras eventuella skatteskulder.

Möblering

Vi ser helst att bostaden är omöblerad.

Regler kring uthyrning**Hysesrätt**

Om du vill hyra ut hela din hyresrätt så behöver du din hyresvärds tillstånd. Du har däremot rätt att hyra ut ett rum i din bostad utan att först fråga om hyresvärdens tillåtelse.

Du får inte ta ut högre hyra än du själv betalar.

Bostadsrätt

Kontrollera med styrelsen i din bostadsrättsförening att du kan hyra ut en del av din bostad eller hela din bostad. För att hyra ut sin bostadsrätt krävs ett godkännande från styrelsen.

Skattefrågor

När du hyr ut din lägenhet eller villa ska du redovisa intäkten i din inkomstdeklaration.

Intäkten redovisar du som inkomst av kapital. Skatten på inkomst av kapital är 30 procent.

Om du hyr ut din hyresrätt, bostadsrätt eller villa har du rätt till ett schablonavdrag på 40 000 kronor per år. På skatteverkets webbplats kan du läsa mer om avdrag, skatteregler och deklaration med mera.

[Hyra ut bostad, Skatteverkets webbplats](#)

Stöd för dig som hyr ut

Som hyresvärd får du hjälp av handläggarna på Bostadskansliet, som bistår dig med svar på de frågor som kan uppstå innan, under, eller efter uthyrningen. De finns tillgängliga under kontorstid.

