

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-05 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

| | | |
|--------------------------|-----------------|--|
| Marita Lohmander | Ordförande | Gick ur styrelsen i januari 2021 på grund av flytt |
| Carl Erik Henrik Bjurman | Vice ordförande | |
| Ebba Caroline Barnekow | Ledamot | |
| Sarah Helene Brunzell | Ledamot | |
| Andreas Friman | Ledamot | Gick ur styrelsen under verksamhetsåret |
| Stina Inga Wegberg | Ledamot | |

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | | |
|---------------|------------------|----------------|
| Josef Hagsten | Ordinarie Extern | Grant Thornton |
|---------------|------------------|----------------|

Valberedning

Emma Gustavsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|-----------|
| Cirkelsågen | 2002 | Stockholm |
| Kärnvirket | 2002 | Stockholm |
| Masoniten | 2002 | Stockholm |

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 4 flerbostadshus.

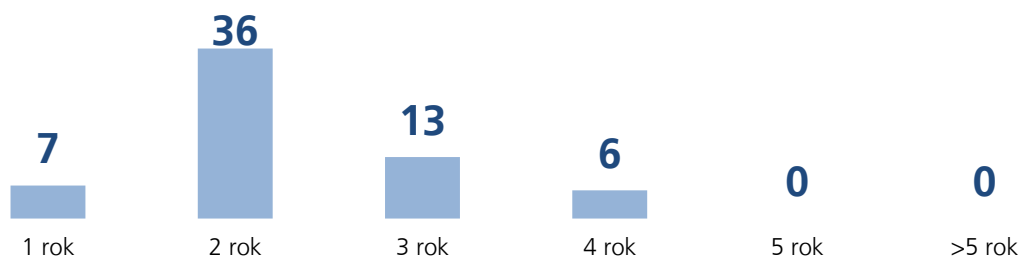
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 314 m², varav 3 836 m² utgör lägenhetsyta och 478 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

| Verksamhet i lokalerna | Yta | Löptid |
|-----------------------------|--------------------|------------|
| The Summit Lighthouse | 72 m ² | 2021-05-31 |
| Motvalls AB | 100 m ² | 2021-06-01 |
| B2 Gruppen | 98 m ² | 2021-04-30 |
| Enträgen Antagonist | 97 m ² | 2021-07-31 |
| Naturkraften i Stockholm AB | 45 m ² | 2021-12-15 |

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År | Kommentar |
|--|-----------------|--|
| Ny värmepump installerad i undercentral nr. 26 | 2020 | |
| Projektering för renovering av fönster | 2020 | |
| Ny energideklaration | 2020 | |
| Dränering | 2019 - 2020 | Hus 26-28 |
| Justering av värmesystemet | 2018 - 2019 | Inklusive termostatbyte i alla lägenheter |
| Åtgärder för att korrigera radonhalt | 2018 | Tätningar mot mark, golvinklar, rörgenomföringar och rensbrunnar |
| Rensning från- och tilluftskanaler | 2018 | Förbättra luftflödet i alla lägenheter och minska radon |
| Fasadarbete | 2018 | Renovering av gavel på hus nr 18 |
| Byte av dagvattenpump | 2018 | Hus nummer 23 |
| Ny torktumlare | 2017 | |
| Nytt portkods-system | 2016 | |
| Energirådgivning | 2016 | Energirådgivning från Fortum |
| Radonmätning | 2016 - 2019 | Åtgärder identifieras och ny mätning ska genomföras efter fönsterrenovering. |
| Renovering föreningslokal | 2016 | Nytt golv och väggarna har målats |
| Nya entréportar | 2016 | |
| Nya fönster i badrum | 2015 | I samband med stambyte |
| Asbestsanering | 2015 | I samband med stambyte |
| Nya garageportar | 2015 | |
| Installation av taksäkerhet | 2015 | Samt byte av trasiga takpannor |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2015 | |
| Underhåll hyreslägenheter | 2015 - 2016 | Åtgärder av typen målning av kök, ny spis, vitvaror och plastmatta |
| Stambyte | 2014 - 2015 | Även bottenplattor och underliggande stammar renoveras |
| Elstigar och nya ledningar | 2014 | I samtliga lägenheter och gemensamma ytor |
| Nya postboxar | 2014 | |
| Värmekablar i stuprör och rännor | 2013 - 2014 | |
| Fasadrenovering | 2011 | |
| Balkongrenovering | 2006 - 2008 | |
| Takrenovering | 2004 | |
| Planerat underhåll | År | Kommentar |
| Obligatorisk ventilationskontroll | 2021 | |
| Fönster renoveras | 2021 | |
| Projektering av lagning av väggarna i trapphuset | 2021 eller 2022 | Hus 21-23 och 26-28 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

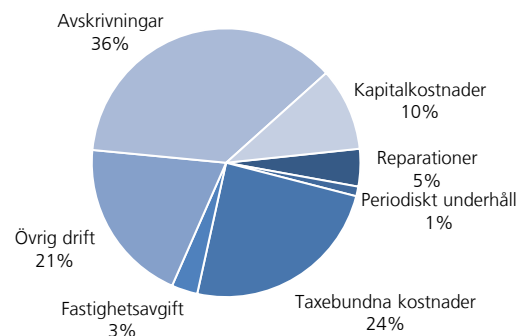
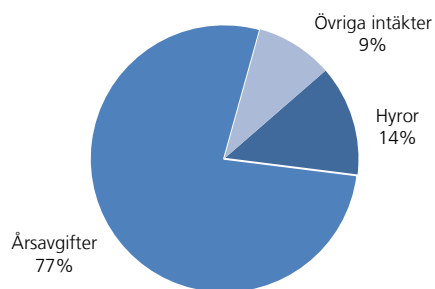
| Avtal | Leverantör |
|------------------------------------|--------------------------|
| El | Fortum |
| Fjärrvärme | Stockholm Exergi AB |
| Vatten | Stockholm Vatten |
| Sophantering | Stockholms Stad |
| TV och bredband | Stockholm stadsnät |
| Ventilationskontroll och underhåll | Peter Sotare |
| Teknisk Förvaltning | Bredablick |
| Värmekabelsystem | Dimson AB |
| Försäkringsbolag | Nordeuropa Försäkring AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC |

Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|-------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 858 851 | 4 228 793 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 4 493 308 | 4 114 645 |
| Finansiella intäkter | 55 | 246 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 30 810 | 0 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 582 000 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 24 727 | 0 |
| | 4 548 897 | 4 696 891 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 2 031 770 | 2 833 641 |
| Finansiella kostnader | 370 913 | 426 643 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | -89 373 | 4 755 047 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 0 | 45 801 |
| Minskning av långfristiga skulder | 421 000 | 0 |
| | 2 734 310 | 8 066 834 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 2 584 065 | 858 851 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 1 725 214 | -3 369 943 |

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En Facebookgrpp har upprättats för föreningens medlemmar, brf Sturebyhöjden. Styrelsen har informerat medlemmarna i nyhetsbrev under året.

Dräneringsarbete runt hus 26-28 är avslutat förutom att asfaltering på baksidan av huset kommer att göras om av entreprenören till våren.

En ny värmepump är installerad i undercentral som förser 21-23 och 26-28 med värme.

Föreningen har genomfört projektering av fönsterreovering och projektledare för arbetet, som ska genomföras under 2021. I arbetet tas hänsyn till behov av förbättrad ventilation genom fönstren. Förnyad radonmätning ska utföras efter reoveringen, liksom obligatorisk ventilationskontroll.

Styrelsen har hanterat och avslutat ett antal försäkringsärenden, bl a har utbetalning skett av omfattande vattenskada fr 2019 (översvämmat badkar).

Ny lokalhyresgäst Motvalls AB bedriver verksamhet i lokal i nr. 23. Föreningen har även valt att hyra ut föreningslokal på baksidan av nr 23 till företaget Naturkraften i Stockholm.

Föreningen har avtalat med SBC att sköta hyresförhandlingar med de tre boende hyresgäster som finns kvar i föreningen.

Avgifter för parkering höjs med 100 kronor till 500 kronor per parkeringsplats från 2021. Nya rutiner för köhantering av parkeringsplatser har upprättats. Avgifter för garage har justerats så att samma kvadratmeterpris gäller för alla.

Ett antal av föreningens lån är omlagda till lägre ränta under verksamhetsåret.

Gemensam städdag genomfördes under våren och under hösten då vi rengjorde gemensamma utrymmen ute och inne. Nytt städmaterial för trappstädning har köpts in till föreningen och placerats ut i trapphusen.

Automatiskt styrda strömbrytare har installerats på alla vindar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------|-------|-------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 967 | 962 | 985 | 962 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 657 | 713 | 719 | 816 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 9 109 | 9 226 | 9 244 | 10 214 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 19 | 17 | 18 | 15 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 141 | 146 | 148 | 154 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 30 | 29 | 28 | 27 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 86 | 99 | 122 | 135 |
| Soliditet (%) | 47 | 46 | 47 | 45 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | 718 | -411 | 92 | 424 |
| Nettoomsättning (tkr) | 4 076 | 4 112 | 4 136 | 4 144 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 836 m² bostäder och 478 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut | Belopp vid årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalda insatser | 30 005 076 | 0 | 0 | 30 005 076 |
| Upplåtelseavgifter | 7 010 887 | 0 | 0 | 7 010 887 |
| Kapitaltillskott | 100 000 | 0 | 0 | 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | 1 933 881 | 228 250 | 0 | 1 705 631 |
| S:a bundet eget kapital | 39 049 844 | 228 250 | 0 | 38 821 594 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -9 665 368 | -228 250 | -410 704 | -9 026 414 |
| Årets resultat | 717 741 | 717 741 | 410 704 | -410 704 |
| S:a ansamlad förlust | -8 947 627 | 489 491 | 0 | -9 437 118 |
| S:a eget kapital | 30 102 217 | 717 741 | 0 | 29 384 476 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | 717 741 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -9 437 118 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | <u>-228 250</u> |
| summa balanserat resultat | -8 947 627 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråktas | <u>43 022</u> |
| att i ny räkning överförs | -8 904 605 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 4 076 244 | 4 111 823 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 417 064 | 2 822 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 493 308 | 4 114 645 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 673 247 | -2 376 110 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -203 121 | -304 758 |
| Personalkostnader | Not 6 | -155 402 | -152 773 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 372 939 | -1 265 310 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 404 709 | -4 098 952 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 088 599 | 15 693 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 55 | 246 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -370 913 | -426 643 |
| Summa finansiella poster | | -370 858 | -426 397 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 717 741 | -410 704 |
| ÅRETS RESULTAT | | 717 741 | -410 704 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8,14 | 60 972 097 | 62 316 300 |
| Maskiner | Not 9 | 38 214 | 66 949 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 010 310 | 62 383 250 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 61 010 310 | 62 383 250 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 4 717 | 1 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 2 656 898 | 975 026 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 74 866 | 83 458 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 2 736 481 | 1 058 485 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 54 124 | 37 716 |
| Summa kassa och bank | | 54 124 | 37 716 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 2 790 605 | 1 096 201 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 63 800 916 | 63 479 450 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 37 015 963 | 37 015 963 |
| Kapitaltillskott | | 100 000 | 100 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 12 | 1 933 881 | 1 705 631 |
| Summa bundet eget kapital | | 39 049 844 | 38 821 594 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -9 665 368 | -9 026 414 |
| Årets resultat | | 717 741 | -410 704 |
| Summa fritt eget kapital | | -8 947 627 | -9 437 118 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 30 102 217 | 29 384 476 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 32 305 750 | 32 730 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 32 305 750 | 32 730 750 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 422 000 | 418 000 |
| Leverantörsskulder | | 141 278 | 109 860 |
| Skatteskulder | | 227 253 | 237 826 |
| Övriga skulder | | 23 251 | 20 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 579 166 | 578 289 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 392 948 | 1 364 225 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 63 800 916 | 63 479 450 |

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|----------------------------|----------|----------|
| Kodlås | 10 år | 10 år |
| Maskiner | 5-10 år | 5-10 år |
| Stomme och grund | 100 år | 100 år |
| Yttertak | 10 år | 10 år |
| Fasad/balkong | 40 år | 40 år |
| Stomkomplettering förening | 10-40 år | 10-40 år |
| Värmesystem | 20 år | 20 år |
| Stomkomplettering medlem | 26 år | 26 år |
| Stamledningar | 50 år | 50 år |
| Entré och portar | 16-30 år | 16-30 år |
| Garage/parkeringsplats | 20 år | 20 år |
| Stambyte | 50 år | 50 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 475 392 | 3 457 336 |
| Hyror bostäder | 262 401 | 262 401 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 151 012 | 191 231 |
| Hyror lokaler | 60 480 | 60 480 |
| Hyror parkering | 88 680 | 106 800 |
| Hyror garage | 37 051 | 38 378 |
| Hyror förråd | 1 200 | 1 200 |
| Hyresrabatt | 0 | -6 000 |
| Öresutjämning | 28 | -3 |
| | 4 076 244 | 4 111 823 |

| Not 3 | ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Försäkringsersättning | 417 064 | 0 |
| | Övriga intäkter | 0 | 2 822 |
| | | 417 064 | 2 822 |
| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 99 480 | 97 579 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 17 136 | 35 626 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 0 | 51 561 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 980 |
| | Städning enligt beställning | 4 537 | 0 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 0 | 4 162 |
| | Myndighetstillsyn | 4 200 | 0 |
| | Garage/parkering | 2 940 | 0 |
| | Gård | 1 255 | 424 |
| | Serviceavtal | 19 712 | 13 002 |
| | Förbrukningsmateriel | 15 370 | 1 742 |
| | Fordon | 616 | 390 |
| | | 165 245 | 205 465 |
| | Reparationer | | |
| | Fastighet förbättringar | 0 | 7 196 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 2 290 |
| | Tvättstuga | 18 157 | 35 012 |
| | Entré/trapphus | 31 873 | 0 |
| | Lås | 5 043 | 0 |
| | VVS | 11 636 | 9 013 |
| | Ventilation | 0 | 18 684 |
| | Elinstallationer | 28 304 | 14 199 |
| | Tak | 3 181 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 27 207 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 5 122 | 370 269 |
| | Vattenskada | 62 901 | 413 246 |
| | | 166 217 | 897 116 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Värmeanläggning | 43 023 | 0 |
| | | 43 023 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 82 081 | 73 764 |
| | Värme | 609 203 | 628 374 |
| | Vatten | 130 858 | 124 613 |
| | Sophämtning/renhållning | 87 440 | 84 944 |
| | | 909 582 | 911 695 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 70 612 | 69 827 |
| | Markhyra/vägavgift/avgäld | 0 | 45 820 |
| | Kabel-TV | 21 590 | 12 591 |
| | Bredband | 181 739 | 121 582 |
| | | 273 942 | 249 820 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 115 238 | 112 014 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 673 247 | 2 376 110 |

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER **2020** **2019**

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Tele- och datakommunikation | 1 435 | 2 088 |
| Revisionsarvode extern revisor | 10 311 | 85 955 |
| Föreningskostnader | 15 901 | 18 366 |
| Fritids- och trivselkostnader | 195 | 264 |
| Förvaltningsarvode | 121 796 | 119 922 |
| Administration | 7 446 | 10 126 |
| Korttidsinventarier | 25 147 | 0 |
| Konsultarvode | 20 890 | 68 037 |
| | 203 121 | 304 758 |

Not 6 PERSONALKOSTNADER **2020** **2019**

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Styrelse och internrevisor | 118 251 | 116 250 |
| Sociala kostnader | 37 151 | 36 523 |
| | 155 402 | 152 773 |

Not 7 AVSKRIVNINGAR **2020** **2019**

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Stomme och grund K3 | 281 998 | 281 998 |
| Yttertak K3 | 4 191 | 4 191 |
| Fasader/balkonger K3 | 197 664 | 197 664 |
| Fönster/dörrar och portar K3 | 19 341 | 36 937 |
| Stomkomplettering förening K3 | 173 189 | 173 189 |
| Stomkomplettering medlem K3 | 92 835 | 92 835 |
| Stamledning VA K3 | 365 643 | 365 643 |
| Värmsystem K3 | 23 204 | 23 204 |
| Luftbehandlingssystem K3 | 49 512 | 49 512 |
| Förbättringar | 136 626 | 11 401 |
| Maskiner | 28 736 | 28 736 |
| | 1 372 939 | 1 265 310 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 77 756 015 | 73 019 985 |
| | Nyanskaffningar | -89 373 | 4 736 030 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 77 666 642 | 77 756 015 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -15 439 715 | -14 222 158 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 344 203 | -1 236 575 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -16 783 918 | -15 458 732 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 60 972 097 | 62 316 300 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 10 480 680 | 10 480 680 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 36 402 000 | 36 402 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 32 062 000 | 32 062 000 |
| | | 68 464 000 | 68 464 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 65 800 000 | 65 800 000 |
| | Lokaler | 2 664 000 | 2 664 000 |
| | | 68 464 000 | 68 464 000 |
| Not 9 | MASKINER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 209 616 | 209 616 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 209 616 | 209 616 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -142 666 | -113 931 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -28 736 | -28 736 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -171 402 | -142 667 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 38 213 | 66 949 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 126 633 | 140 430 |
| | Momsavräkning | 324 | 13 461 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 529 941 | 821 135 |
| | | 2 656 898 | 975 026 |

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkring | 30 274 | 28 229 |
| Kabel-TV | 4 320 | 8 670 |
| Serviceavtal takvärmeanläggning | 0 | 6 570 |
| Fastighetsskötsel och entreprenad | 25 154 | 24 870 |
| Förutbetalda kostnader | 15 118 | 15 118 |
| | 74 866 | 83 457 |

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början | 1 705 631 | 1 854 518 |
| Reservering enligt stadgar | 228 250 | 228 250 |
| Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | -377 137 |
| Vid årets slut | 1 933 881 | 1 705 631 |

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Nordea | 0,900 % | 7 287 000 | 0 | 2025-02-27 |
| Nordea | 0,000 % | 0 | 1 000 000 | |
| Nordea | 0,930 % | 10 989 000 | 0 | 2025-01-23 |
| Nordea | 0,000 % | 0 | 6 000 000 | |
| Nordea | 0,000 % | 0 | 6 290 000 | |
| Nordea | 0,000 % | 0 | 5 257 000 | |
| Nordea | 0,660 % | 2 451 750 | 2 601 750 | 2022-08-17 |
| Nordea | 1,650 % | 6 000 000 | 6 000 000 | 2021-03-17 |
| Nordea | 0,660 % | 6 000 000 | 6 000 000 | 2022-08-17 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 32 727 750 | 33 148 750 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -422 000 | -418 000 | |
| | | 32 305 750 | 32 730 750 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 617 750 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under 2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas eller förlängas.

| Not 14 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 37 500 000 | 37 500 000 |
| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | El | 23 149 | 5 319 |
| | Värme | 79 116 | 121 240 |
| | Vatten | 22 805 | 21 762 |
| | Sophämtning | 0 | 14 720 |
| | Extern revisor | 30 000 | 60 000 |
| | Arvoden | 42 352 | 42 352 |
| | Sociala avgifter | 13 307 | 13 307 |
| | Ränta | 50 426 | 53 269 |
| | Avgifter och hyror | 318 011 | 246 320 |
| | Myndighetstillsyn | 0 | 0 |
| | | 579 166 | 578 289 |

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Renovering av fönster ska genomföras. Obligatorisk ventilationskontroll ska därefter göras samt ny radonmätning vid behov.

Föreningen planerar installation av sopkärl för matavfall.

En tidigare hyreslägenhet utfördes i februari.

Omläggning av ytterligare lån till lägre ränta planeras till maj -21

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden
Org.nr. 769607-6814

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sturebyhöjden för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 uppger, 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 Sturebyhöjden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Norrköping den

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Auktoriserad revisor