

Org Nr: 769613-7517

Styrelsen för
Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Org.nr: 769613-7517

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse för Brf Sjövikshöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Årstaberget 6 i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten Årstaberget 6 i Stockholms kommun den 15 februari 2006.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i sex våningar samt källarvåning med totalt 84 bostadsrätter. Stockholm kommun har förvärvat åtta lägenheter vilka nyttjas för funktionshindrade. Den totala boytan är 6229 kvm. Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser, varav 40 är belägna i garage.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-14.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam Stockholm. I försäkringen ingår en kollektiv bostadsrättsförsäkring.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en gemensamhets- och styrelselokal med övernattningsrum, pentry och wc/dusch.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Årstaberget 3 (Brf Sjöviksparken), Årstaberget 4 (Brf Sjöviksskogen) och Årstaberget 5 (Brf Sjöviksberget) som omfattar garage, markparkering, gård, angöringsväg och miljöstuga respektive ledningar för spill och dagvatten. Från 2010-02-25 förvaltas anläggningarna av Årstabergets Samfällighetsförening. Brf Sjövikshöjdens andel är 29 procent.

Servitut

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

Brf

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Bostadslägenheterna var fr. o. m. 2007 helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Från 2012 belastades föreningen med halv fastighetsavgift i fem år och därefter med full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt som för närvarande utgår med 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 148 113 000 kr, varav byggnadsvärde 96 113 000 kr och markvärde 52 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med HSB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trappstädning med Allgranth Fastighet AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgiften bestäms så att den i förhållande till lägenhetens insats kommer att täcka föreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek skall medge att reservering för underhåll av föreningens fastigheter kan ske enligt upprättad underhållsplan. För informationsöverföring (t.ex. internetuppkoppling) kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet. Genomsnittlig årsavgift under 2018 var 754 kr/kvm. Dessutom tillkommer en avgift för bredband och TV på 231 kr/mån per lägenhet. Styrelsen har beslutat att lämna avgifterna oförändrade under 2019.

Avsättning yttre fond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt stadgarna ske varje år i enlighet med upprättad underhållsplan. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 12. Under året har ett tilläggsavtal för förvaltning av föreningens lån tecknats med HSB. Detta förväntas resultera i fördelaktiga lånevillkor samt professionella råd avseende fördelning, upplägg och amortering av lån.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 130 (132) medlemmar. Antalet överlåtelse har varit 7 (4).

DD

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Marie Haag Grönlund ordförande
Elinor Edvall
Alexander Engman
Jens Morell
Lisa Niklasson

Suppleanter

Anna-Märta Israelsson
Gunilla Olsson

Styrelsen hade före ordinarie stämman följande sammansättning:

Ledamöter

Karl-Erik Olsson ordförande
Alexander Engman
Marie Haag Grönlund
Jens Morell
Lisa Niklasson

suppleanter

Elinor Edvall
Anna-Märta Israelsson
Gunilla Olsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fem personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna föreningens firma.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Folksam.

Revisorer

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Huvudansvarig Per Andersson

Valberedning

Carl Gunnarsson sammankallande
Bogdan Andric

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 22 oktober 2018 besiktigades fastigheterna i enlighet med stadgarna.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration har utförts runt årsskiftet 2018/2019.

Byte av filter till elementen har genomförts.

Radonhalter har uppmätts och rapporterats under vintern 2019 enligt uppdrag och instruktioner från Stockholms miljöförvaltning.

Förbättringsmålning och dekorationsmålning av entréerna utfördes under våren 2018.

Spolning av ledningar i samtliga kök och badrum har organiserats i samarbete med Interspol.

Två omfattande vattenskador har inträffat under 2018, vilka medfört kostnader för föreningen.

Ett avtal har tecknats med HSB för förvaltning av föreningens lån. HSB har expertis på detta område och kan bl a på grund av stora volymer pressa lånekostnaderna. Genom denna service får vi även råd angående bindningstider, amorteringar mm.

1 miljon kr amorterades på lånen i januari 2018, 1 miljon kronor i september, 1 miljon kr i november och ytterligare 1 miljon kr i januari 2019.

Nya stadgar antogs vid extrastämman i mars och ordinarie stämman i maj. Omarbetningen föranleddes av ändrade lagkrav.

Föreningen har i januari 2018 tecknat medlemskap med medlems- och branschorganisationen Fastighetsägarna.

Nytt avtal har tecknats med Telia från den 1 februari 2018, vilket ger oss bredband 700/700 Mbit/sek och Telias TV-paket Lagom till en mycket fördelaktig månadskostnad. Vi har i samband med detta sagt upp tidigare avtal med ComHem AB, vilket upphörde att gälla från den 1 november 2018.

Med anledning av den nya dataskyddslagstiftning (GDPR) som trädde i kraft 2018 har styrelsen utarbetat och publicerat en policy för hantering av personuppgifter, samt utvecklat interna rutiner för styrelsens arbete med personuppgifter. Personuppgiftsavtal har upprättats med berörda leverantörer och samarbetspartners.

Föreningen har ansökt om statliga bidrag från Klimatklivet för installation av 10 laddare för elbilar i garaget. Ansökan bifölls och laddare har installerats under januari/februari 2019.

Föreningen har infört sortering av matavfall under våren 2019.

DD

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

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

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

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

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift, kr/kvm	754	754	786	778	756
Totala intäkter kr/kvm	881	871	884	882	829
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	354	381	355	249	136
Belåning, kr/kvm	10 980	11 484	11 746	12 169	12 398
Räntekänslighet	15%	15%	15%	16%	16%
Drift och underhåll kr/kvm	383	344	336	332	284
Energikostnader kr/kvm	142	138	136	131	134

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

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

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

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

129

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Övriga nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	5 490	5 425	5 505	5 495	5 162
Resultat efter finansiella poster	276	550	390	-275	-1 039
Soliditet	70%	69%	68%	68%	67%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 490 433
Rörelsekostnader	-4 533 525
Finansiella poster	-681 078
Årets resultat	275 830
Planerat underhåll	+ 106 717
Avskrivningar	+ 1 823 402
Årets sparande	2 205 949

Årets sparande per kvm total yta 354

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 213 000	100 007 000	1 779 700	-1 038 750	550 379
Reservering till fond 2018			603 000	-603 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-106 717	106 717	
Balanserad i ny räkning				550 379	-550 379
Årets resultat					275 830
Belopp vid årets slut	60 213 000	100 007 000	2 275 983	-984 654	275 830

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-488 371
Årets resultat	275 830
Reservering till underhållsfond	-603 000
Ianspråktagande av underhållsfond	106 717
Summa till stämmans förfogande	-708 824

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-708 824
-------------------------	-----------------

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

Bo

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

		2018-01-01	2017-01-01
Resultaträkning		2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 490 433	5 425 238
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 492 110	-2 143 541
Övriga externa kostnader	Not 3	-66 504	-45 438
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-151 508	-181 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 823 402</u>	<u>-1 823 089</u>
Summa rörelsekostnader		-4 533 525	-4 193 657
Rörelseresultat		956 908	1 231 581
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 080	991
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-682 158</u>	<u>-682 193</u>
Summa finansiella poster		-681 078	-681 202
Årets resultat		275 830	550 379

PA

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	229 193 101	231 016 503
Pågående nyanläggningar	Not 8	6 125	0
		<u>229 199 226</u>	<u>231 016 503</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>229 199 226</u>	<u>231 016 503</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	1 584 398	2 482 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	259 482	223 951
		<u>1 843 880</u>	<u>2 706 382</u>
Kassa och bank	Not 11	303 567	305 364
Summa omsättningstillgångar		<u>2 147 446</u>	<u>3 011 745</u>
Summa tillgångar		<u>231 346 672</u>	<u>234 028 248</u>

R0

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 220 000	160 220 000
Yttre underhållsfond		2 275 983	1 779 700
		<u>162 495 983</u>	<u>161 999 700</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-984 654	-1 038 750
Årets resultat		275 830	550 379
		<u>-708 824</u>	<u>-488 371</u>
Summa eget kapital		<u>161 787 159</u>	<u>161 511 329</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>68 262 576</u>	<u>71 402 678</u>
		68 262 576	71 402 678
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	137 728	136 260
Leverantörsskulder		232 042	146 529
Skatteskulder		117 900	62 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>809 267</u>	<u>769 107</u>
		1 296 937	1 114 241
Summa skulder		<u>69 559 513</u>	<u>72 516 919</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>231 346 672</u>	<u>234 028 248</u>

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	275 830	550 379
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 823 402	1 823 089
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 099 232	2 373 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-89 023	-6 241
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	181 228	98 652
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 191 437	2 465 879
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-6 125	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 125	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-3 138 634	-1 634 931
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 138 634	-1 634 931
Årets kassaflöde	-953 322	830 948
Likvida medel vid årets början	2 784 500	1 953 552
Likvida medel vid årets slut	1 831 178	2 784 500

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

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från ingående värdet 2014-01-01, anskaffningsvärdet minus gjorda avskrivningar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

PT

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 699 512	4 699 512
Hyror	569 000	573 320
Bredband	209 916	141 120
Övriga intäkter	15 005	22 132
Bruttoomsättning	<u>5 493 433</u>	<u>5 436 084</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-3 000	-10 400
Hyresförluster	0	-446
	5 490 433	5 425 238
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	329 252	306 074
Reparationer	264 788	167 688
El	144 082	127 679
Uppvärmning	627 313	611 708
Vatten	115 336	118 057
Sophämtning	99 050	92 325
Fastighetsförsäkring	66 684	63 044
Kabel-TV och bredband	308 031	238 002
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	133 438	131 590
Förvaltningsarvoden	277 505	268 364
Övriga driftkostnader	19 913	19 010
Planerat underhåll	106 717	0
	2 492 110	2 143 541
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	5 134	828
Administrationskostnader	21 495	14 235
Extern revision	33 663	26 300
Konsultkostnader	0	4 075
Medlemsavgifter	6 212	0
	66 504	45 438
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	116 250	136 190
Övriga arvoden	4 000	4 000
Sociala avgifter	31 258	37 649
Övriga personalkostnader	0	3 750
	151 508	181 589
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	970	762
Övriga ränteintäkter	110	229
	1 080	991
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	682 158	682 189
Övriga räntekostnader	0	4
	682 158	682 193

PA

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	183 100 000	183 100 000
Ingående anskaffningsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 100 000	239 100 000
Ingående avskrivningar	-8 083 497	-6 260 408
Årets avskrivningar	-1 823 402	-1 823 089
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 906 899	-8 083 497
Utgående redovisat värde	229 193 101	231 016 503
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 113 000	2 113 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	148 113 000	148 113 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	6 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 125	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	56 786	3 294
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 527 612	2 479 137
	1 584 398	2 482 431
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	259 482	223 951
	259 482	223 951
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kassa och bank		
Handkassa	666	2 613
Swedbank	302 901	302 751
	303 567	305 364

D2

Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Noter	2018-12-31	2017-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	20433728	0,55%	2019-01-30	4 972 508	15 000
SBAB	20433809	0,75%	2019-09-18	7 275 000	20 000
SBAB	25408837	1,29%	2020-01-17	13 720 000	40 000
Stadshypotek	197085	1,14%	2021-12-01	13 794 000	20 000
Swedbank hypotek	2752959813	0,96%	2019-01-28	12 070 514	0
Swedbank hypotek	2754287106	1,06%	2021-11-25	16 568 282	42 728
				68 400 304	137 728

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		68 262 576
--	--	------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		67 711 664
---	--	------------

Ställda säkerheter

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

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	137 728	136 260
	137 728	136 260

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	52 272	50 314
Förutbetalda hyror och avgifter	410 152	433 721
Övriga upplupna kostnader	346 843	285 072
	809 267	769 107

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

Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut



Bostadsrättsförening Sjövikshöjden

Noter

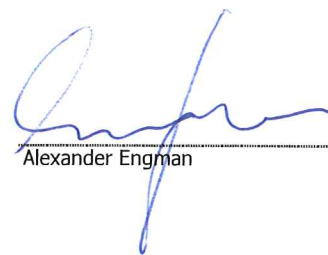
2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den

10/4 2019


Marie Haag Grönlund


Elinor Edvall


Alexander Engman


Lisa Niklasson


Jens Morell

^{Ver}

Min revisionsberättelse har 19 - 04 - 12 lämnats beträffande denna årsredovisning



Per Andersson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden, org.nr 769613-7517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjövikshöjden för år 2018 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.

af

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor