

# Årsredovisning 2023

Brf Skärholmshöjden

769620-5835



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

# 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.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2009-10-02.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harholmen 9 på adressen Ekholmsvägen 206-234 i Skärholmen. . Föreningen har 45 hyreslägenheter och 105 bostadsrätter om totalt 12 066 kvm och 14 lokaler om 732 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa .

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

### Styrelsens sammansättning

Hamit Tümtürk	Ordförande
Delwar Hussain	Styrelseledamot
Elka Draganova	Styrelseledamot
Michelle Deregård	Styrelseledamot
Stefan Fanang	Styrelseledamot
Jamshed Hussain	Suppleant

### Valberedning

Jamila Hassan Khali  
Tasmin Hussain

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

### Revisorer

Frida Lundgren Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-20. Nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-13. Nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2020 och är aktuell.

## Planerade underhåll

**2026** ● Fönsterbyte

## Avtal med leverantörer

Bredband	Bahnhof AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Markskötsel	MHM Allservice AB
Hisservice	Aseka Hiss och Fastighet AB
El	Fortum Markets AB
Städning	MHM Allservice AB
Kabel tv	Tele2 AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift och underhåll AB
Vatten	AB Stockholmskem
Värme	Stockholm Exergi AB
Sophämtning	MHM Allservice AB

## Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har under år 2023 sålt 2 lägenheter.

Nya fläktar på taket och takarbete klar under januari och februari månad.

Pågående radonmätning i utvalda lägenheter.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Som ni vet händer det mycket i vår omvärld just nu. Pandemin och kriget i Ukraina påverkar ekonomin i Europa och föreningen ser kraftigt ökade kostnader, främst drivet:

- Högre räntekostnader
- Kraftigt fördyrad el och värme
- Hög inflation med allmänna prisökningar

För att möta dessa ökade kostnader och säkra en sund ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgiften, som betalas av medlemmarna månadsvis, med 10% från och med den första Januari 2023.

### Övrigt

Under året har styrelsen tagit rättsliga åtgärder mot 2 medlemmar som har olovligen hyrt ut sin lägenhet i andrahand. En av medlemmarna har sålt sin lägenhet, medan den andra medlemmens ärende ligger hos tingsrätten.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 142 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	9 947	9 401	9 228	9 110
Resultat efter fin. poster	-3 065	-3 810	-4 185	-1 598
Soliditet (%)	48	49	49	48
Yttre fond	2 731	2 317	1 856	1 396
Taxeringsvärde	178 752	178 752	153 569	153 569
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	573	512	512	495
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	45,5	43,3	44,3	44,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 854	9 907	9 996	9 905
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 181	6 214	6 271	6 317
Sparande per kvm totalyta, kr	-19	-7	72	49
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	48	32	24
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	183	166	132	137
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	48	52	45
Energikostnad per kvm totalyta, kr	280	263	215	206
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,28	1,22	0,84	1,02
Räntekänslighet (%)	17,19	19,36	19,54	20,02

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -366 640 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Just nu planeras försäljning av två lägenheter, medel från dessa kommer att sparas för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade även om en avgiftshöjning om 10% from januari 2023 för att stärka ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	73 085	-	1 454	74 539
Upplåtelseavgifter	19 714	-	3 221	22 935
Fond, yttre underhåll	2 317	-	414	2 731
Balanserat resultat	-16 159	-3 810	-414	-20 382
Årets resultat	-3 810	3 810	-3 065	-3 065
<b>Eget kapital</b>	<b>75 147</b>	<b>0</b>	<b>1 610</b>	<b>76 757</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 382
Årets resultat	-3 065
<b>Totalt</b>	<b>-23 447</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	830
Att från yttre fond i anspråk ta	-14
Balanseras i ny räkning	-24 263
	<b>-23 447</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 947	9 396
Övriga rörelseintäkter	3	166	92
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 113</b>	<b>9 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 825	-7 747
Övriga externa kostnader	9	-521	-750
Personalkostnader	10	-213	-223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 684	-2 441
Övriga rörelsekostnader		-124	-1 152
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 368</b>	<b>-12 314</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 256</b>	<b>-2 826</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 809	-984
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 809</b>	<b>-984</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 065</b>	<b>-3 810</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 065</b>	<b>-3 810</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	152 193	144 868
Maskiner och inventarier	13	200	136
Pågående projekt	14	0	8 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 393</b>	<b>153 450</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>152 393</b>	<b>153 450</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		92	39
Övriga fordringar	15	5 784	3 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	224	286
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 100</b>	<b>4 223</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		24	13
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24</b>	<b>13</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 124</b>	<b>4 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>158 517</b>	<b>157 686</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		97 473	92 798
Fond för yttre underhåll		2 731	2 317
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 204</b>	<b>95 115</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 382	-16 159
Årets resultat		-3 065	-3 810
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-23 447</b>	<b>-19 968</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>76 757</b>	<b>75 147</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	21 434	57 375
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 434</b>	<b>57 375</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		57 675	22 155
Leverantörsskulder		712	899
Skatteskulder		34	23
Övriga kortfristiga skulder		10	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 896	1 842
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>60 326</b>	<b>25 164</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>158 517</b>	<b>157 686</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 256</b>	<b>-2 826</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Realisationsförlust	124	1 152
Årets avskrivningar	2 684	2 441
Omklassificering	-157	-1 414
	<b>1 396</b>	<b>-646</b>
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-1 595	-968
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-199</b>	<b>-1 614</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1	303
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-573	764
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-772</b>	<b>-547</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 595	-7 032
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 595</b>	<b>-7 032</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	4 675	1 895
Amortering av lån	-421	-721
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>4 254</b>	<b>1 174</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 886</b>	<b>-6 405</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 900</b>	<b>10 306</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 787</b>	<b>3 900</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Skärholmshöjden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	0 - 6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Komponentindelningen har under året ändrats då takomläggning gjorts.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 600	4 109
Hysesintäkter, bostäder	4 280	4 369
Hysesintäkter, lokaler	821	795
Hysesintäkter, p-platser	100	99
Kabel-TV/Bredband	146	23
<b>Summa</b>	<b>9 947</b>	<b>9 396</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Tillvalsavgifter	2	2
Påminnelseavgift	2	2
Övriga rörelseintäkter	61	14
Elprisstöd	100	0
Försäkringsersättning	0	73
<b>Summa</b>	<b>166</b>	<b>92</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	570	807
Städning	661	593
Besiktning och service	61	1
Ventilationskontroll OVK	32	0
Brandskydd	10	0
Trädgårdsarbete	284	382
Snöskottning	137	116
Mattservice	105	89
Övrigt	13	10
<b>Summa</b>	<b>1 872</b>	<b>1 998</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Övriga reparationer	0	165
Bostäder	470	119
Bostäder VVS	0	109
Soprum/miljöanläggning	290	7
Dörrar och lås/porttelefon	48	46
VA	45	0
Värme	2	0
Hissar	266	247
Gård/markytor	34	384
Försäkringsskador	0	85
<b>Summa</b>	<b>1 155</b>	<b>1 163</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	14	123
<b>Summa</b>	<b>14</b>	<b>123</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	439	618
Uppvärmning	2 340	2 123
Vatten	806	620
Sophämtning	421	480
<b>Summa</b>	<b>4 007</b>	<b>3 841</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	212	195
Kabel-TV	48	43
Bredband	222	99
Fastighetsskatt	296	285
<b>Summa</b>	<b>777</b>	<b>623</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	93	338
Förbrukningsmaterial	5	2
Juridiska kostnader	102	88
Revisionsarvoden	28	35
Ekonomisk förvaltning	204	198
Konsultkostnader	90	90
<b>Summa</b>	<b>521</b>	<b>750</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	174	180
Sociala avgifter	40	44
<b>Summa</b>	<b>213</b>	<b>223</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 809	978
Övriga räntekostnader	0	6
<b>Summa</b>	<b>1 809</b>	<b>984</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	161 720	163 134
Årets inköp	1 657	0
Omklassificering	8 446	0
Utrangering	-157	-1 414
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>171 666</b>	<b>161 720</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-16 852	-14 697
Årets avskrivning	-2 654	-2 417
Utrangering	33	262
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-19 473</b>	<b>-16 852</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>152 193</b>	<b>144 868</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 221</i>	<i>30 221</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	120 197	120 197
Taxeringsvärde mark	58 555	58 555
<b>Summa</b>	<b>178 752</b>	<b>178 752</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	243	243
Inköp	95	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>338</b>	<b>243</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-107	-83
Avskrivningar	-30	-24
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-138</b>	<b>-107</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>200</b>	<b>136</b>



## NOT 14 PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	8 446	0
Inköp	0	8 446
Omklassificering	-8 446	0
Utgående anskaffningsvärde	0	8 446
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>8 446</b>

## NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	12	12
Övriga fordringar	10	0
Nabo Klientmedelskonto	5 763	3 887
<b>Summa</b>	<b>5 784</b>	<b>3 899</b>

## NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30
Försäkringspremier	112	99
Kabel-TV	13	12
Räntor	0	61
Bredband	31	31
Förvaltning	57	52
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>286</b>

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-16	3,95 %	28 475	28 475
Nordea Hypotek	2024-10-16	0,97 %	29 200	29 400
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,75 %	21 434	0
Nordea Hypotek			0	21 655
<b>Summa</b>			<b>79 109</b>	<b>79 530</b>
Varav kortfristig del			<b>57 675</b>	<b>22 155</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 78 109 tkr.

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.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	48	98
Uppvärmning	332	571
Utgiftsräntor	308	93
Vatten	202	150
Bredband	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	974	898
Beräknat revisionsarvode	32	32
<b>Summa</b>	<b>1 896</b>	<b>1 842</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	82 781	82 781

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK, obligatorisk ventilationskontroll kommer att utföras i början av januari 2024.

Föreningen har haft en vattenskada i en lägenhet där medlem krävde ersättning för att det tog långt tid att återställa lägenheten efter vattenskadan. Enligt vårt försäkringsbolag så har inte vi vållat skadan utan det har medlem själv gjort och han har nu tagit tillbaka sin begäran om ersättning.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Delwar Hussain  
Styrelseledamot

---

Elka Draganova  
Styrelseledamot

---

Hamit Tümtürk  
Ordförande

---

Michelle Deregård  
Styrelseledamot

---

Stefan Fanang  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Frida Lundgren  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

11.05.2024 10:00

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 10:19

DOCUMENT ID:

HJ4qdLifC

ENVELOPE ID:

H1lm5dLjzR-HJ4qdLifC

DOCUMENT NAME:

Brf Skärholmshöjden, 769620-5835 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HAMIT TÜMTÜRK helturken@hotmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 10:41 10.05.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/03/27) IP: 94.191.137.78
2. STEFAN FANANG stefan.fanang@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:03 10.05.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/09/06) IP: 217.31.189.225
3. DELWAR HUSSAIN delwar127@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 11:12 10.05.2024 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/01/04) IP: 217.31.189.139
4. MICHELLE DEREGÅRD Michelle.deregard@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:37 10.05.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/15) IP: 217.31.189.133
5. ELKA DRAGANOVA draganova.elka@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 16:25 10.05.2024 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/07/16) IP: 151.251.62.93
6. FRIDA LUNDGREN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2024 10:00 11.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 85.30.19.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden, org. nr 769620-5835

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skärholmshöjden för år 2023.

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 2023 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.

### 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisionsmed 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 Skärholmshöjden för år 2023 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 trygghande 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2022 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2023 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Umeå det datum som framgår av min elektroniska signatur

KPMG AB

Frida Lundgren

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
11.05.2024 10:01

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 10.05.2024 10:19

DOCUMENT ID:  
BJfEcoLiM0

ENVELOPE ID:  
BkMX9\_8sfc-BJfEcoLiM0

DOCUMENT NAME:  
RB BRF Skärholmshöjden.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA LUNDRÉN frida.lundgren@kpmg.se	Signed Authenticated	11.05.2024 10:01 11.05.2024 09:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) IP: 85.30.19.122

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed