

# Årsredovisning 2023

Brf Skärholmshöjden

769620-5835



H1lm5dLjzR-HJ4qdLifC

# 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 Stockholmshem              |
| 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 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023    | 2022    | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| 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.

## Upplysning 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% från januari 2023 för att stärka ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31    | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>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 LIKANDE 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>Ackumulerat 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>Ackumulerad 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>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |             |             |
| Ingående                              | 243         | 243         |
| Inköp                                 | 95          | 0           |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>338</b>  | <b>243</b>  |
| <b>Ackumulerad 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>Ackumulerat 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-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>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**

|                             | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| 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**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 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<br>helturken@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 10.05.2024 10:41<br>10.05.2024 10:41 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1979/03/27)<br>IP: 94.191.137.78  |
| 2. STEFAN FANANG<br>stefan.fanang@gmail.com         | Signed<br>Authenticated | 10.05.2024 11:03<br>10.05.2024 11:02 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/09/06)<br>IP: 217.31.189.225 |
| 3. DELWAR HUSSAIN<br>delwar127@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 10.05.2024 11:12<br>10.05.2024 10:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/01/04)<br>IP: 217.31.189.139 |
| 4. MICHELLE DEREGÅRD<br>Michelle.deregard@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 10.05.2024 14:37<br>10.05.2024 14:36 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1988/04/15)<br>IP: 217.31.189.133 |
| 5. ELKA DRAGANOVA<br>draganova.elka@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 10.05.2024 16:25<br>10.05.2024 16:24 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/07/16)<br>IP: 151.251.62.93  |
| 6. FRIDA LUNDGREN<br>frida.lundgren@kpmg.se         | Signed<br>Authenticated | 11.05.2024 10:00<br>11.05.2024 09:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/04/04)<br>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 utlyser, 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 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 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 förlöpande 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

### Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar 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 LUNDGREN      |  Signed | 11.05.2024 10:01 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1992/04/04) |
| frida.lundgren@kpmg.se | Authenticated                                                                            | 11.05.2024 09:56 | Low    | 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